

Die Arten der Werkwohnung
und ihre Verknüpfung mit dem
Arbeits- und Mietrecht

von
Dieter Fuchs
aus Bremen

1965



Digitized by the Internet Archive
in 2026

Die Arten der Werkwohnung und ihre Verknüpfung
mit dem Arbeits- und Mietrecht

Inaugural-Dissertation
der Juristischen Fakultät
der Friedrich-Alexander-Universität
Erlangen-Nürnberg

vorgelegt von
Dieter Fuchs
aus Bremen



Referent: Professor Dr. L. Schnorr von Carolsfeld

Tag der mündlichen Prüfung: 15. Dezember 1965

G L I E D E R U N G

Seite

Erster Abschnitt: Allgemeiner Teil

§ 1. Einleitung	1
I. Die Frage	
II. Begriff der Werkwohnung; Abgrenzung von ähnlichen Wohnverhältnissen	
1. Werkwohnung und Betriebswohnung	
2. Werkwohnung und unselbständig überlassene Räume	
3. Werkwohnung und öffentlich-rechtliche Wohnverhältnisse	
III. Gesetzliche Regelung	
IV. Die Aufgabe	
§ 2. Die wirtschaftliche Bedeutung der Werkwohnungen .	7
I. Die Anzahl der Werkwohnungen	
II. Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Werkwohnungen	
III. Die betriebswirtschaftliche Bedeutung der Werkwohnungen	
IV. Gruppierung der Werkwohnungen nach wirtschaftlichen Merkmalen	
1. Vorzugswohnungen	
2. Lohnwohnungen	
3. Arbeitswohnungen	
§ 3. Die Rechtsnatur der Verträge mit Überlassung einer Werkwohnung	15
I. Der Streitstand	
II. Die Rechtsnatur des Vertrages mit Überlassung einer Arbeitswohnung	
1. Einheitlicher Vertrag	
2. Gesetzliche Subsumtion und typologische Zuordnung	
3. Welche Vorschriften sind anzuwenden?	
III. Die Rechtsnatur des Vertrages mit Überlassung einer Lohnwohnung	
1. Gesetzliche Subsumtion und typologische Zuordnung	
2. Welche Vorschriften sind anzuwenden?	
IV. Die Rechtsnatur des Vertrages mit Überlassung einer Vorzugswohnung	
1. Vertragsverbindung	
2. Welche Vorschriften sind anzuwenden?	

Zweiter Abschnitt: Besonderer Teil

Ausgewählte arbeits- und mietrechtliche Fragen in Anwendung auf die einzelnen Arten der Werkwohnung

§ 4. Begründung des Rechtsverhältnisses mit Gewährung einer Werkwohnung 34

- I. Der Inhalt des Vertrages
 - 1. Kennzeichnung der wirtschaftlichen Zweckbestimmung der Wohnung
 - 2. Werkwohnung und Truckverbot
 - 3. Die Frage des Entgelts für die Überlassung der Werkwohnung
 - 4. Einbeziehung der Ehefrau des Betriebsangehörigen in das Rechtsverhältnis?
 - 5. Die Bewertung der Werkwohnung
 - 6. Der Einfluß des kollektiven Arbeitsrechts
- II. Die Form des Vertrages
 - 1. Problemstellung
 - 2. Die Form des Vertrages bei Überlassung einer Arbeitswohnung
 - 3. Die Form des Vertrages bei Überlassung einer Lohnwohnung
 - 4. Die Form des Vertrages bei Überlassung einer Vorzugswohnung
- III. Die Mitwirkung des Betriebsrates bei der Vergabe von Werkwohnungen (§ 56 Abs. 1 Buchst. e BetrVG)
 - 1. Welche Werkwohnungen sind Wohlfahrtseinrichtungen?
 - 2. Der Umfang der Mitbestimmung des Betriebsrates bei der Verwaltung der Vorzugswohnungen
- IV. Die Zuteilung der Werkwohnung durch die Wohnungsbehörde
 - 1. Welche Werkwohnungen unterliegen der Wohnungszwangswirtschaft?
 - 2. Grundsätze für die Zuteilung der Werkwohnung
 - 3. Mangelnde Benutzungsgenehmigung bei Abschluß des Vertrages

§ 5. Arbeitsrechtliche Fragen während der Durchführung des Rechtsverhältnisses mit Gewährung einer Werkwohnung und ihre Auswirkungen auf das gesamte Rechtsverhältnis 63

- I. Der Zeitpunkt der Gewährung der Werkwohnung
 - 1. Das Problem
 - 2. Der Zeitpunkt der Wohnungsüberlassung bei den einzelnen Arten der Werkwohnung
- II. Leistungsstörungen hinsichtlich der Arbeitsleistung und ihre Auswirkungen auf die Gewährung der Werkwohnung
 - 1. Der Ausgangspunkt
 - 2. Leistungsstörungen, die die Verpflichtung zur Lohnzahlung unberührt lassen
 - 3. Leistungsstörungen, die die Lohnzahlungsverpflichtung außer Kraft setzen
- III. Vorübergehende Entbindung von der Arbeits- und der Lohnzahlungspflicht und der Einfluß auf die Gewährung der Werkwohnung

1. Die Suspendierung des Arbeitnehmers	
2. Das ruhende Arbeitsverhältnis	
IV. Die Werkwohnung im Arbeitskampf	
1. Das Problem	
2. Die Wirkung der Angriffsmittel des Arbeitskampfes	
3. Die Wirkung der Defensivkampfmittel im Arbeitskampf	
§ 6. Mietrechtliche Fragen während der Durchführung des Rechtsverhältnisses mit Gewährung einer Werkwohnung und ihre Auswirkungen auf das gesamte Rechtsverhältnis	86
I. Leistungsstörungen hinsichtlich der Gewährung der Werkwohnung	
1. Unmöglichkeit der Wohnungsgewährung	
2. Verzug des Unternehmers bei der Gewährung der Werkwohnung	
II. Mängel der Werkwohnung	
1. Das Problem	
2. Der Fall des Minderwertes der Wohnung	
3. Das Problem des Schadensersatzes	
III. Vermieterpfandrecht bei der Werkwohnung?	
1. Das Problem	
2. Arbeitswohnung und Vermieterpfandrecht	
3. Lohnwohnung und Vermieterpfandrecht	
4. Vorzugswohnung und Vermieterpfandrecht	
IV. Die Untervermietung von Werkwohnungen	
1. Arbeitswohnung und Untervermietung	
2. Lohnwohnung und Untervermietung	
3. Vorzugswohnung und Untervermietung	
§ 7. Weitere Fragen während der Durchführung des Rechtsverhältnisses mit Gewährung einer Werkwohnung	102
I. Besteht ein Zurückbehaltungsrecht des Arbeitnehmers an der Wohnung wegen arbeitsrechtlicher Forderungen?	
1. Grundlagen	
2. Das Zurückbehaltungsrecht an den einzelnen Arten der Werkwohnung	
II. Die Werkwohnung nach der Ehescheidung des Betriebsangehörigen	
§ 8. Beendigung des Rechtsverhältnisses	107
I. Beendigungsgründe	
1. Die Beendigung des Rechtsverhältnisses mit Überlassung einer Arbeitswohnung	
a) Die Beendigung des Rechtsverhältnisses wegen mietrechtlicher Sachverhalte	
b) Auswirkung der Kündigung auf die Arbeitswohnung	

2. Beendigung des Rechtsverhältnisses mit Überlassung einer Lohnwohnung
 - a) Die ordentliche Kündigung
 - b) Die außerordentliche Kündigung
 3. Beendigung des Rechtsverhältnisses mit Überlassung einer Vorzugswohnung
 4. Einzelfragen
 - a) Unternehmerwechsel
 - b) Verkauf des Grundstücks, auf dem sich die Werkwohnung befindet
 - c) Pensionierung des Betriebsangehörigen
- II. Die Anwendung mietrechtlicher Schutzbestimmungen zugunsten des Betriebsangehörigen nach beendigem Arbeitsverhältnis
1. Das für einen Teil der Werkwohnungen in den schwarzen Kreisen noch geltende Mieterschutzrecht
 - a) Geltungsbereich des Mieterschutzes für die Werkwohnungen
 - b) Die Werkwohnungen in der Systematik des Mieterschutzgesetzes
 - c) Inhalt des Mieterschutzgesetzes für Werkwohnungen
 2. Die für die Werkwohnungen in den weißen Kreisen geltende Rechtslage
 - a) Der Begriff der Werkwohnung nach neuem Recht
 - b) Die besonderen Kündigungsfristen und die besondere Regelung des Widerspruchsrechts für Werkwohnungen
- III. Der Räumungs- und Vollstreckungsschutz bei Werkwohnungen
1. Der Räumungsschutz in den schwarzen Kreisen
 2. Der Vollstreckungsschutz in den schwarzen Kreisen
 - a) Die Regelung nach § 30 Abs. 1 WBewG
 - b) Die Regelung nach § 30 Abs. 4 WBewG
 3. Der Räumungsschutz in den weißen Kreisen
 4. Der Vollstreckungsschutz in den weißen Kreisen
- § 9. Der Rechtsweg bei Streitigkeiten über die Werkwohnung 141
- I. Die Rechtslage in den weißen Kreisen
 1. Das Problem
 2. Arbeitswohnung und Rechtsweg
 3. Lohnwohnung und Rechtsweg
 4. Vorzugswohnung und Rechtsweg
 - II. Die Rechtslage in den schwarzen Kreisen
 1. Die Zuständigkeit für die Mietaufhebungsklage
 2. Die Vorentscheidung über das Arbeitsverhältnis (§ 20 S.3 MSchG)
 - a) Der Streitstand
 - b) Die eigene Ansicht

	Seite
§ 10. Zusammenfassung	162
I. Zur Typologie der Werkwohnungen	
II. Ergebnisse der Arbeit in Leitsätzen	

Abkürzungen

Die Abkürzungen wurden in Übereinstimmung mit K i r c h -
n e r , H.: Abkürzungsverzeichnis der Rechtssprache. Ber-
lin 1957, verwendet.

Literaturverzeichnis

- Ambrosius-Vogels-Wirth: Dienst-, Werkdienst- und Mietwoh-
nungsvorschriften. Grundriß des
Verwaltungsrechts, Bd. 4 b. 4. Auf-
lage, Stuttgart 1963.
- Baumbach-Lauterbach: Zivilprozeßordnung. 28. Auflage,
München-Berlin 1965.
- Bauknecht, O.: Einzelfragen des neuen Räumungs-
vollstreckungsschutzes, insbes. des
Räumungsvergleiches. In: NJW 1954,
S. 52 - 56.
- Baumgärtel, Gottfried: Anm. zu Bundesarbeitsgericht vom
28.11.1957. In: AP Nr. 7 zu § 20
MSchG.
- Becker, Karl: Aussetzung des Mietaufhebungsver-
fahrens nach § 20 MSchG. In: JR
1926, S. 526 - 530.
- Bertele, Franz: Rechtsnatur und Rechtsfolgen der
Aussperrung. Abhandlungen zum Ar-
beits- und Wirtschaftsrecht, Bd.9.
Heidelberg 1960.
- Beßler: Das Recht der Werkwohnungen. Heraus-
gegeben vom Arbeitgeberverband der
Gas-, Wasser- und Elektrizitätswer-
ke Mitteldeutschlands, H. 4. o.O.
1925.
- Bettermann, Karl August: Kommentar zum Mieterschutzgesetz.
Tübingen 1950 (12. Ergänzungslie-
ferung 1958).
- derselbe: Anm. zu Bundesarbeitsgericht vom
9.5.1958. In: AP Nr. 1 zu § 56
BetrVG/Wohlfahrtseinrichtungen.
- derselbe: Anm. zu LG Hamburg v. 26.3.1953.
In: BB 1953, S. 417.

- Bischoff-Rochlitz: Die Lohnpfändung. 2. Auflage, Heidelberg 1959.
- Blomeyer, Arwed: Allgemeines Schuldrecht. 3. Auflage, Berlin 1964.
- Bobrowsky, Paul: Werk- und werkgeforderte Wohnungen in Recht und Praxis, Hamburg 1955.
- Boldt-Steffens: Gewerbeordnung. Münster 1955.
- Boun, P.B.: Die Fälle der Anrechnung im Dienstvertrag nach BGB und GewO. Diss. Heidelberg 1905.
- Bötticher, Eduard: Anm. zu Bundesarbeitsgericht vom 20.5.1957. In: JZ 1957, S. 670.
- derselbe: Anm. zu OLG München v. 6.11.1954. In: JZ 1955, S. 334.
- derselbe: Anm. zu LAG Frankfurt/M. v. 19.1.1954. In: AP 1951 Nr. 126.
- derselbe: Anm. zu ArbG Gelsenkirchen v. 16.4.1953. In: BB 1953, S. 681.
- Brecher, Fritz: Vertragsübertragung, Betriebsnachfolge und Arbeitsverhältnis. In: Festschrift für Walter Schmidt-Rimpler, Karlsruhe 1957, S. 181-236.
- derselbe: Anm. zu Bundesarbeitsgericht vom 29.11.1962. In: JZ 1963, S. 758.
- Brox-Röthers: Arbeitskampfrecht. Stuttgart 1965.
- Bulla, Gustav Adolf: Das zweiseitige kollektive Wesen des Arbeitskampfes. In: Festschrift für Nipperdey zum 60. Geburtstag. München-Berlin 1955, S. 163 - 192.
- derselbe: Die Sorgepflicht des Arbeitgebers um eingebrachtes Arbeitnehmereigentum. In: RdA 1950, S. 88 - 95.
- Burkhardt, Herbert: Die zweite Mietrechtsnovelle. In: BB 1964, S. 771 - 779.
- Butz, Hans: Unterliegen freifinanzierte Dienst- und Werkwohnungen dem Mieterschutz? In: BB 1957, S. 790 - 791.
- Capodistrias, Joannis: Die Zurückbehaltung der Arbeitsleistung. In: RdA 1954, S. 53 - 56.
- Cosack - Mitteis: Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. Bd. I. 8. Auflage Jena 1927.
- Cranz: Die Hauswartwohnung. In: Haus und Wohnung 1948, S. 177 - 181.
- Dahm, Georg: Deutsches Recht. 2. Auflage, Stuttgart 1963.
- Dersch, Hermann: Anm. zu LAG Hamm vom 2.6.1953. In: AP Nr. 3 zu § 618.
- Dersch-Volkmar: Arbeitsgerichtsgesetz. 6. Auflage, Berlin-Frankfurt/M. 1955.

- Dietz, Rolf: Betriebsverfassungsgesetz. 3. Auflage, München-Berlin 1960.
- derselbe: Kritische Darstellung der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts zum Mitbestimmungsrecht in Sonderarbeit zu § 56 BetrVG. In: RdA 1962, S. 390 - 396.
- derselbe: Streik zur Durchsetzung von arbeitsvertraglichen Ansprüchen. In: Festschrift für Wilhelm Herschel. Schriftenreihe des Bundesarbeitsministeriums, H.1. Stuttgart 1955, S. 47 - 54.
- Dietz-Wiedemann: Schlechterfüllung des Arbeitsvertrages: Lohnminderung oder Schadensersatz? In: JuS 1961, S. 116-120.
- Döring, W.: Die Fälle der Anrechnung im BGB. Diss. Köln 1927.
- Ebel, Martin: Mieterschutzgesetz. 7. Auflage, Berlin 1937.
- Ehrenforth, Werner: Freimachen fremdbelegter Betriebs- und Werkwohnungen. In: BB 1954, S. 1033 - 1035.
- derselbe: Kündigung von Werkwohnungen. In: BB 1964, S. 1441 - 1447.
- Endemann, Helmut: Mieterschutz für Werkwohnungen. In: AuR 1953, S. 371.
- Engisch, Karl: Sinn und Tragweite juristischer Systematik. In: Studium Generale 1957, S. 173 - 190.
- derselbe: Die Idee der Konkretisierung in Recht und Rechtswissenschaft unserer Zeit. Heidelberg 1953.
- derselbe: Einführung in das juristische Denken: Urban-Taschenbuch Nr. 20. 2. Auflage, Stuttgart 1959.
- Enneccerus-Lehmann: Recht der Schuldverhältnisse. 15. Auflage, Tübingen 1958.
- Enneccerus-Nipperdey: Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts, Bd. I und II. 15. Auflage, Tübingen 1959.
- Erdmann, Gerhard: Betriebsverfassungsgesetz. 2. Auflage, Neuwied/Rh., 1954.
- Erman, Walter: Bürgerliches Gesetzbuch. 3. Auflage, Münster 1962.
- Esser, Josef: Schuldrecht. 2. Auflage, Karlsruhe 1960.
- Eyermann-Fröhler: Verwaltungsgerichtsordnung. 3. Auflage. München-Berlin 1961.

- Fabricius, Fritz: Einwirkungen von Streik und Aussperrung auf den Arbeitsvertrag. In: RdA 1962, S. 94 - 102.
- Fellner-Fischer: Wohnraumbewirtschaftungsgesetz. 3. Auflage, München-Berlin 1956.
- Fischer, Bernhard: Gegenseitige Verträge mit Typenvermengung. Diss. Marburg 1931.
- Fitting-Kraegeloh-Auffahrt: Betriebsverfassungsgesetz. 6. Auflage, Berlin-Frankfurt/M. 1962.
- Fränkel, Rudolf: Zwitterverträge. Diss. Jena 1913.
- Frey, Erich: Paritätsfragen im Arbeitskampfrecht. In: AuR 1963, S. 301 - 307.
- Friedeburg, Ludwig v.: Soziologie des Betriebsklimas. Studien zur Deutung empirischer Untersuchungen in industriellen Großbetrieben. Frankfurter Beiträge zur Soziologie, Bd. 13. Frankfurt/M. 1963.
- Frohn, Peter: Das Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats bei der Verwaltung von Werkwohnungen. In: RdA 1957, S. 92 - 95.
- Galperin, Hans: Begriff und Legitimität der Aussperrung. In: BB 1965, S. 93-99.
- Galperin-Siebert: Betriebsverfassungsgesetz, 4. Auflage, Heidelberg 1963.
- Ganghoff, Eugen: Anm. zu LG Bielefeld v. 23.5.1956. In: Sammlung arbeitsrechtlicher Entscheidungen 1956, Nr. 99, S. 213.
- Geller, Hermann: Die Werkwohnung im Arbeitsrecht. In: AuR 1957, S. 234 - 239.
- Glaser, Hugo: Das mietrechtliche Schlußgesetz. MDR 64, 800-806.
- derselbe: Rechtsprechung zur Werks- und Betriebswohnung. In: Der Betrieb 1954, Beilage Nr. 8; Der Betrieb 1956, Beilage Nr. 24; Schriftenreihe Der Betrieb, Düsseldorf 1960.
- Greulich: Werkwohnungen. In: Haus und Wohnung 1952, S. 89.
- Groß, Paul: Handwörterbuch des Arbeitsrechts für die tägliche Praxis. 2. Auflage, Stuttgart 1960.
- Grün, Karl: Mieten zwischen Hamburg und Freiburg. Die Wohnungsmärkte der westdeutschen Großstädte. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 27.10.1962, Nr. 251, S. 5.

- Gumpert, Jobst: Schriftlicher oder mündlicher Arbeitsvertrag? In: BB 1965, S. 128 - 130.
- derselbe: Rechtliche Form der Mitbestimmung in sozialen Angelegenheiten. In: BB 1953, S. 359 - 360.
- derselbe: Mitbestimmung des Betriebsrates bei Festlegung der Preise für die Leistungen betrieblicher Wohlfahrts-einrichtungen? In: BB 1964, S. 181 - 183.
- Gutenberg, Erich: Grundlagen der Betriebswirtschaftslehre. 8./9. Auflage, Berlin-Göttingen-Heidelberg 1963.
- Hans, Heinrich: Das Mieterschutzgesetz. 6./7. Auflage, Münster/W. 1956. Aschendorffs Juristische Handbücherei, Bd. 14.
- derselbe: Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz. 2. Auflage, Münster/W. 1958, Aschendorffs Juristische Handbücherei, Bd. 33.
- Hans, W.: Das neue Mietrecht in den weißen Kreisen. München 1963.
- Hax, Karl: Betriebliche Sozialpolitik als Teilbereich der Unternehmungspolitik. In: Zeitschrift für handelswissenschaftliche Forschung 1955, S. 1-21.
- Henrichs jun., W.: Anm. zu LG Düsseldorf v. 5.7.1960. In: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1961, S. 268.
- Herschel, Wilhelm: Entwicklungstendenzen des Arbeitsrechts. In: RdA 1956, S. 161-168.
- Henkel, Heinrich: Einführung in die Rechtsphilosophie München-Berlin 1964.
- Hessel, Philipp: Das Bundesarbeitsgericht zum Arbeitskampfrecht. Köln-Deutz 1955.
- derselbe: Die Betriebsordnung nach § 56 Betriebsverfassungsgesetz. In: Der Betrieb 1953, S. 801 - 803.
- derselbe: Aussperrung und Mutterschutz. In: BB 1963, S. 770 - 771.
- Heßer, Jürgen: Werkverbundener Wohnungsbau bleibt wichtig. In: Der Arbeitgeber 1964, S. 612 - 614.
- Hilger, Marie-Luise: Zum Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats bei der Verwaltung von Wohlfahrtseinrichtungen. In: Festschrift für Sitzler. Stuttgart 1956, S. 153 - 163.
- Hippel, Fritz von: Rechts-theorie und Rechtsdogmatik. Frankfurt/M. 1964.

- Höhne, Gerhard: Die Haftung des Arbeitgebers für Unfälle in betrieblichen Wohnräumen. In: BB 1956, S. 692 - 695.
- Hoeniger, Heinrich: Vorstudien zum Problem der gemischten Verträge. Diss. Freiburg i.Pr. 1906.
- derselbe: Die gemischten Verträge in ihren Grundformen. Untersuchungen zum Problem der gemischten Verträge, Bd. I. Mannheim-Leipzig 1960.
- derselbe: Die sogenannte Abwehraussperrung. In: BB 1955, S. 704 - 707.
- Hoffmann, G.: Das 2. Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften. In: Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1964. S. 129 - 133
- Hoffmann-Stephan: Hausratsverordnung. 2. Auflage, München-Berlin 1965.
- Holtgrave, Walter: Das neue Mietrecht. Schriftenreihe "Der Betrieb". Düsseldorf 1964
Die Beendigung der Mietverhältnisse über Wohnraum nach neuem Recht. In: Der Betrieb 1964, S. 1051 ff. und 1097 ff.
- Hueck, Alfred: Kündigungsschutzgesetz. 5. Auflage, München-Berlin 1965.
- Hueck-Nipperdey: Lehrbuch des Arbeitsrechts. I. Band von Alfred Hueck. 7. Auflage, Berlin-Frankfurt/M. 1963; II. Band von Carl Nipperdey. 6. Auflage, Berlin-Frankfurt/M. 1957.
- Hunn, Felix: Werkwohnung und Mieterschutz. In: AuR 1956, S. 103 - 107.
- Isele, Helmut Georg: Das suspendierte Arbeitsverhältnis. In: Festschrift für Erich Molitor. München-Berlin 1962, S. 107 - 121.
- derselbe: Grundfragen der Aussperrung. In: JuS 1964, S. 41 - 46.
- Joachim, Hans-G.: Zur Problematik der Verdachtskündigung. In: AuR 1964, S. 33 - 39.
- Kaskel-Dersch: Arbeitsrecht. 5. Auflage, Berlin-Göttingen-Heidelberg 1957.
- Kauffmann, Hermann: Die Werkwohnung und ihre Verknüpfung mit Arbeits- und Mietrecht. In: Die Betriebsverfassung 1957, S. 105 - 110.
- Kehrman, Karl: Zuständigkeit der Arbeitsgerichte für Mietstreitigkeiten über Dienst- und Werkwohnungen. In: BB 1964, S. 1048.
- Kiefersauer-Glaser-Brumby: Grundstücksmiete. 9. Auflage, Berlin 1962.

- Köst, Ewald: Arbeitsrecht. Düsseldorf 1960.
- Landmann-Rohmer, Eyermann-Fröhler: Gewerbeordnung, II. Band. 11. Auflage, München-Berlin 1956.
- Larenz, Karl: Methodenlehre der Rechtswissenschaft. Berlin-Göttingen-Heidelberg 1960.
- derselbe: Lehrbuch des Schuldrechts. Allgemeiner Teil. 6. Auflage München-Berlin 1963.
- derselbe: Lehrbuch des Schuldrechts. Besonderer Teil. 7. Auflage München-Berlin 1965.
- Lembke, Bernhard: Wohlfahrtseinrichtungen in der betrieblichen Altersversorgung. In: Die Betriebsverfassung 1958, S. 86 - 90.
- derselbe: "Einrichtungen" der betrieblichen Altersversorgung und Mitbestimmung. In: Die Betriebsverfassung 1958, S. 1 - 8.
- Lent, Friedrich: Die Gesetzeskonkurrenz im bürgerlichen Recht und Zivilprozeß. I.Bd., Leipzig 1912.
- Leonhard, Franz: Allgemeines Schuldrecht des BGB. Das Schuldrecht des BGB, I. Bd., München-Leipzig 1929.
- Lotmar, Philipp: Der Arbeitsvertrag nach dem Privatrecht des Deutschen Reiches. Bd. 1 und 2. Leipzig 1902 und 1905.
- Marx, August: Wirtschaftsgesinnung. In: Handwörterbuch der Betriebswirtschaftslehre. 3. Auflage, Stuttgart 1962. Bd. 4, Sp. 6387-6391.
- Mauritz, Helmut: Der gemischte Vertrag. Diss. Marburg 1932.
- Meyer, G.H.: Die Mitbestimmung des Betriebsrates bei freiwilligen Leistungen des Arbeitgebers. In: BB 1965, S. 166-170.
- Mittelstein, Max: Die Miete nach dem Rechte des Deutschen Reiches. 4. Auflage, Berlin 1932.
- derselbe: Besprechung zu Beßler: Das Recht der Werkwohnungen. In: JW 1926, S. 943.
- Mohnen, Heinz: Anm. zu BGH v.16.10.1952. In: AP 1953, Nr. 1
- derselbe: Nachwirkungen des Arbeitsverhältnisses. In: RdA 1957, S. 361-368 und 405 - 411.

- Mohnen, Heinz: Das Zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften, insbesondere das Recht der Werkwohnungen. RdA 1964, S. 314 - 317.
- derselbe: Der Inhalt des Sozialbegriffs im neuen Mietrecht. In: Ftschr. für Hans Carl Nipperdey zum 70. Geburtstag. München-Berlin 1965. Bd. I, S. 605 - 623.
- Molitor, Erich: Vorläufige Landarbeiterordnung. 2. Auflage München-Berlin 1952.
- Neumann-Duesberg, Horst: Betriebsverfassungsrecht. Berlin 1960.
- derselbe: Anm. zu BAG v. 20.5.1957. In: AuR 1958, S. 189.
- derselbe: Anm. zu BAG v. 6.12.1963. In: AP Nr. 6 zu § 56 BetrVG/Wohlfahrtseinrichtungen.
- Niese, Werner: Anm. zu LG Göttingen v. 1.6.1956. In: SAE 1958, S. 69 - 75.
- Nikisch, Arthur: Arbeitsrecht Bd. I und II. 3. bzw. 2. Auflage, Tübingen 1961 bzw. 1959.
- derselbe: Anm. zu Bundesarbeitsgericht v. 6.12.1963. In: SAE 1964, S. 60-63.
- derselbe: Bemerkungen zur Mitbestimmung des Betriebsrates in sozialen Angelegenheiten. In: Ftschr. für Hans Carl Nipperdey zum 70. Geburtstag. München-Berlin 1965, Bd. II, S. 453 - 468.
- derselbe: Mieterschutz für Werkwohnungen und Arbeitsgericht. In: BB 1951, S. 200.
- Nipperdey, Hans Carl: Rechtsprobleme der Aussperrung und des Streiks. In: Der Betrieb 1963, S. 1613 - 1615.
- Ochs, Josef: Die Theorie des gemischten Vertrages unter kritischer Würdigung des heutigen Standes der Lehre. Diss. Erlangen, 1932.
- Ohlgardt, Rudolf: Die Aussetzung von Räumungsklagen bei Werkwohnungen. In: BB 1962, S. 1287 - 1288.
- Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch. 24. Auflage, bearbeitet von Bernhard Danckelmann, Hans Gramm, Ulrich Hocke, Theodor Keidel und Wolfgang Lauterbach. München-Berlin 1965.
- Papenheim, Heinz-Gert: Arbeitsrechtlicher Kündigungsschutz für Werkwohnungen in weißen Kreisen? In: BB 1965, S. 246 - 247.

- Pergande, Hans-Günther: Gesetz über den Abbau der Wohnungs-
zwangswirtschaft und über soziales
Miet- und WohnR., München-Berlin
1961.
- Planck, Julius-Wilhelm: BGB. II. Bd., 2. Hälfte: Recht der
Schuldverhältnisse (Besonderer Teil)
4. Auflage. Berlin-Leipzig 1928.
- Pleiss, Ulrich: Freiwillige soziale Leistungen der
industriellen Unternehmung.
Veröffentlichungen des Instituts
für Industrieforschung der Freien
Universität Berlin, Bd. 10. Berlin
1960.
- Pohle, Rudolf: Anm. zu Bundesarbeitsgericht vom
20.5.1957. In: AP Nr. 1 zu § 20
MSchG.
- derselbe: Anm. zu ArbG Hannover v.7.1.1958.
In: AP Nr. 3 zu § 20 MSchG.
- derselbe: Anm. zu LAG Mainz v.7.3.1957. In:
AP Nr. 2 zu § 20 MSchG.
- Radbruch, Gustav: Die Natur der Sache als juristische
Denkform. Wissenschaftliche Buchge-
sellschaft Darmstadt 1960 (Nachdruck
aus der Laun-Festschrift 1948).
- Ramm, Thilo: Das Recht des Arbeitskampfes nach
der Rechtsprechung des Bundesarbeits-
gerichts. In: JZ 1961, S. 273-279.
- Reichsgerichtsrätekommentar: Das Bürgerliche Gesetzbuch, 11.
Auflage, Berlin 1959.
- Reuss, Wilhelm: Rechtsfolgen der Aussperrung. In:
AuR 1961, S. 225 - 232.
- derselbe: Die Grenzen legaler Arbeitskämpfe.
In: Juristen-Jahrbuch. Bd. 4. Köln-
Marienburg 1963/64, S. 163 - 191.
- derselbe: Vertragsauflösende Arbeitskämpfe?
In: JZ 1965, S. 233 - 238.
- derselbe: Kollektive oder kollektiv-rechtliche
Arbeitskampfziele. In: AuR 1965,
S. 97 - 102.
- Rewolle, Hans-Dietrich: Werkwohnungen. In: Der Betrieb 1955
S. 896 - 898.
- Roediger, Heinrich-Wilhelm: Die Pförtner-, Hauswart- oder
Hausmeisterverträge. Diss. Heidel-
berg 1913.
- Rössler, Kurt: Die doppeltypischen Verträge. Diss.
Tübingen 1926.
- Rohlfing-Kiskalt: Gewerbeordnung. 2. Auflage, Berlin-
Frankfurt/M. 1958.
- Rohlfing-Rewolle: Arbeitsgerichtsgesetz. In: Der Wirt-
schaftskommentator, Teil B VII/1.
Frankfurt/M. 1961.

- Roquette, Hermann:** Werkwohnungen und Betriebswohnungen im Mietrecht. In: Deutsches Recht 1943, S. 927 - 931.
- derselbe:** Mieterschutzgesetz. München-Berlin 1956.
- derselbe:** Mietrecht. 5. Auflage, Tübingen 1961
- derselbe:** Werkförderungsverträge. In: MDR 1958 S. 465 - 468.
- derselbe:** Wohnraumbewirtschaftungsgesetz. Tübingen 1953.
- derselbe:** Anm. zu LG Stuttgart v.10.5.1960. In: NJW 1960, S. 1575.
- derselbe:** Anm. zu LG Regensburg v.17.2.1961. In: NJW 1961, S. 1073.
- derselbe:** Kündigung von Mietverhältnissen wegen Zahlungsverzuges. In: NJW 1964, S. 377 - 384.
- Rosenberg, Leo:** Lehrbuch des deutschen Zivilprozesses. 9. Auflage, München-Berlin 1961.
- Schäfer, Erich:** Die Unternehmung. 4. Auflage, Köln-Opladen 1961.
- Schelp, Günther:** Gemischte Rechtsverhältnisse mit arbeitsrechtlichen Elementen. In: Festschrift für Wilhelm Herschel, Schriftenreihe des Bundesarbeitsministeriums, H.1. Stuttgart 1955, S. 87 - 104.
- derselbe:** Aus der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts. In: MDR 1958, S. 15 - 17.
- Schlesmann, Karl:** Der Arbeitsvertrag. München 1960.
- derselbe:** Betriebliches Wohnungswesen und Mitbestimmung. In: Der Betrieb 1953 S. 274 - 275.
- Schmidt-Futterer, Wolfgang:** Die Neuregelung des Räumungsschutzes nach dem 2. Mietrechtsänderungsgesetz. In: NJW 1965, S. 19 - 24.
- Schnorr von Carolsfeld, Ludwig:** Arbeitsrecht. 2. Auflage, Göttingen 1954.
- derselbe:** Die Eigenständigkeit des Arbeitsrechts. In: RdA 1964, S. 297 - 305.
- derselbe:** Anm. zu BFH v.8.9.1961. In: Anmerkung zur Steuerrechtsprechung in Karteiform. Köln 1964, EStG § 8, R. 15.
- derselbe:** Anm. zu Bundesarbeitsgericht v. 4.8.1955. AP Nr. 3 zu § 626 BGB.
- derselbe:** Anm. zu Bundesarbeitsgericht v. 29.3.1957. In: AP Nr. 5 zu Art. 9 GG (Arbeitskampf).

- Schopp, H.: Vollstreckungsschutz bei Werk- und Betriebswohnungen. In: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1956, S. 145 - 150.
- derselbe: Das Belegungsrecht für Wohnungen und andere Räume und seine Ausgestaltung. In: Der Rechtspfleger 1964, S. 331 - 333.
- Schopp-Groothold: Kommentar zum Mieterschutzgesetz. In: Handbuch des gesamten Mietrechts. Düsseldorf 1949.
- Schwender-Wormit: Abbaugesetz und Recht der Miet- und Lastenbeihilfen. Köln-Berlin-Bonn-München 1962.
- Sello: Zulässigkeit einer Klage auf Feststellung, daß der Inhaber einer Werkwohnung begründeten Anlaß zur Auflösung des Dienstverhältnisses gegeben hat. In: JR 1929, S. 73 - 75.
- Siebert, Wolfgang: Mitbestimmung des Betriebsrates bei betrieblichen Versorgungseinrichtungen. In: BB 1953, S. 833 - 836.
- Siebert-Hilger: Zum Mitbestimmungsrecht des Betriebsrates bei der Schätzung von Akkordzeiten. In: AuR 1958, S. 170 - 175.
- Siebrecht, Fritz: Das Recht im Arbeitskampf. 3. Auflage, Heidelberg 1964.
- Siegelmann, Heinrich: Hausratsverordnung, Münster 1949.
- Silberstein, Erich: Der Hausmeistervertrag. Diss. Breslau 1917.
- Soergel, Hans Th.: Bürgerliches Gesetzbuch. 8. Auflage Stuttgart-Köln 1952 - 1955.
- Soergel-Siebert: Bürgerliches Gesetzbuch, Bd. I und II. 9. Auflage, Stuttgart 1959 und 1962.
- Schreiber, Otto: Gemischte Verträge im Reichsschuldrecht. In: Ihering Jahrbuch Bd. 60 (1912), S. 106 - 228.
- Siber, Heinrich: Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters, des Verpächters und des Gastwirts nach dem BGB. In: Abhandlungen zum Privatrecht und Zivilprozeßrecht des deutschen Reiches. Zwanglose Hefte herausgegeben von Otto Fischer. V. Bd., 2. Heft, Jena 1900.
- Stadler, Hubert: Die Werkwohnung. Darmstadt 1961 (= Rechtsgrundlagen und Beendigung des Werkwohnungsverhältnisses. Diss. Mainz 1960).

- Staudinger, J.v.: Kommentar zum BGB und dem Einföhrungsgesetz. 11. Auflage, Berlin 1954 ff.
- Stein-Jonas-Schönke-Pohle: Kommentar zur Zivilprozeßordnung. 18. Auflage, Tübingen 1953.
- Stöber: Der Vollstreckungsschutz bei landwirtschaftlichem Werkwohnraum nach § 30 Abs. 4 S. 3 WBewG. In: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1959, S. 4 - 6.
- Stratenwerth, Günther: Das rechtstheoretische Problem der "Natur der Sache". In: Recht und Staat, H. 204. Tübingen 1957.
- Tödtmann, Detlef: Das Mitbestimmungsrecht der Arbeitnehmer in sozialen Angelegenheiten 2. Auflage, Köln 1959.
- Treichler, Carl Erich: Doppeltypische Verträge. Mit bes. Berücksichtigung des Hausmeistervertrages (Ein Beitrag zur Lehre der gemischten Verträge). Diss. Greifswald 1919.
- Tuhr, Andreas von: Der allgemeine Teil des deutschen bürgerlichen Rechts. 2 Bände, Berlin 1910 und 1914 (Neudruck Berlin 1957).
- Volkmsr: Die Zuständigkeit des Arbeitsgerichts für Entscheidungen von Werkwohnungsstreitigkeiten. In: JW 1928 S. 1184.
- derselbe: Wann ist bei Klagen auf Räumung von Werkwohnungen die Verhandlung vom Mietschöffengericht gemäß § 20 Abs. 1 S. 2 MSchG auszusetzen? In: JR 1928, S. 33 - 35.
- derselbe: Anm. zu Reichsarbeitsgericht vom 20.2.1929. In: JW 1929, S. 1813.
- Vollkommer, Max: Anm. zu Bundesarbeitsgericht vom 1.8.1959. In: AP Nr. 2 zu § 392 BGB.
- Walder: Wann ist zur Entscheidung der Streitfrage, ob ein begründeter Anlaß zur Auflösung eines Portierdienstverhältnisses vorlag, das Arbeitsgericht, wann das Mietschöffengericht zuständig? In: JR 1929, S. 35 - 36.
- Weddigen, Walter: Grundzüge der Sozialpolitik und Wohlfahrtspflege. Stuttgart 1957.
- Weimar, Wilhelm: Die Sachmängelhaftung im Mietrecht. Düsseldorf 1957.
- derselbe: Die Werk- und Betriebswohnung. In: Arbeitsrechtsblattei "D", Werkwohnung I (Februar 1958).

- Weimar, Wilhelm: Die Mietaufhebungsklage bei der Betriebswohnung gemäß § 23 MSchG. In: RdA 1953, S. 303 - 306.
- Weitnauer: Der Räumungsvollstreckungsschutz nach §§ 30, 31 WBewG. In: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1954, S. 193 - 199.
- Weiß, Albrecht: Betrieblicher Wohnungsbau und Mitbestimmungsrecht. In: BB 1953, S. 710 - 711.
- Wlotzke, Otfried: Die Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts. In: BABl 1964, S. 619 - 628.
- Wolff, Hans J.: Typen im Recht und in der Rechtswissenschaft. In: Studium Generale 1952, S. 195 - 205.
- Woltoreck, Franz: Suspendierung des Arbeitnehmers. In: AR-Blattei "D"-Blatt, Arbeitsvertrag und Arbeitsverhältnis VII.
- Zeuner, Albrecht: Arbeitskampf und Arbeitsvertrag. In: JZ 1962, S. 425 - 429.
- Zunft: Werkförderungsverträge. In: NJW 1958, S. 1330 - 1331.
- o.V.: Werkwohnungen noch nicht überflüssig. In: Industriekurier v. 9.5.64, Nr. 72, S. 14.
- o.V.: Mietverträge über Werkwohnungen. In: Heidelberger Musterverträge, H. 17. Heidelberg 1961.

Nachtrag:

- Hahlweg, Dietmar: Die Suspendierung des Arbeitnehmers. Erlanger Dissertation 1961.
- Heilmann, Aribert: Verdachtskündigung und Wiedereinstellung nach Rehabilitierung. Abhandlungen zum Arbeits- und Wirtschaftsrecht, Bd. 13. Heidelberg 1964.
- Molitor, Erich: Anm. zu BGH v. 13.7.1956. In: SAE 1957, S. 5.
- Monjau, H.: Die Verdachtskündigung. In: DB 1960, S. 1067 - 1070.
- Schopp, H.: Die Werk- und Betriebswohnung im Wohnraumbewirtschaftungsgesetz. In: BB 1953, S. 417 - 419.

Erster Abschnitt: Allgemeiner Teil

=====

§ 1. Einleitung

I. Die Frage

Die Werkwohnung steht im Schnittpunkt zweier Interessensphären: Vom Standpunkt des Unternehmers aus handelt es sich um ein betriebspolitisches Instrument, während der betriebliche Mitarbeiter die Werkwohnung vorzugsweise als den Mittelpunkt seiner privaten Lebenssphäre ansehen wird. Diese unterschiedliche Bewertung des gleichen Sachverhalts kommt dadurch zustande, daß der Unternehmer primär die mit dem Unternehmen zusammenhängenden Elemente, der Mitarbeiter vorwiegend die rein privaten sieht. Aus dieser gegensätzlichen Akzentuierung resultiert - als Ausdruck des natürlichen Interessengegensatzes - eine Spannung zwischen vorwiegend betrieblichen und vorwiegend persönlich-privaten Gesichtspunkten.

Diese doppelte Blickrichtung gibt auch die (theoretische) Möglichkeit zu einer zweifachen rechtlichen Betrachtung: Der Unternehmer, der die Werkwohnung ausschließlich der betrieblichen Sphäre zuordnet, tendiert hinsichtlich der Überlassung dieser Wohnung an einen betrieblichen Mitarbeiter zur Anwendung des Arbeitsrechts, während die Interessen des Mitarbeiters eine mietrechtliche Betrachtung fordern. Hier wird näher zu untersuchen sein, wie beide Interessenssphären in dem Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Werkwohnung zum Ausgleich kommen, d.h. wie Arbeitsrecht und Mietrecht - generell oder im Einzelfall - voneinander abzugrenzen oder einander zuzuordnen sind.

II. Begriff der Werkwohnung; Abgrenzung von ähnlichen Wohnverhältnissen

1. Der Begriff "Werkwohnung" wird überwiegend in Anlehnung an das Mieterschutzgesetz bestimmt und gegenüber der sog. "Betriebswohnung" abgegrenzt¹⁾. Werkwohnungen sind hiernach nur solche Wohnungen, die mit Rücksicht auf ein bestehendes Arbeitsverhältnis überlassen werden, wohingegen als Betriebswohnungen solche Wohnungen bezeichnet werden, die auf Grund a l l g e m e i n e r Zweckbestimmung, gleichsam auf Grund einer "Widmung" des Unternehmers, dazu ausersehen sind, nur an Angehörige eines Unternehmens vergeben zu werden. Werkwohnung und Betriebswohnung sind somit kein echtes Gegensatzpaar, denn eine bestimmungsgemäß vergebene Betriebswohnung, d.h. eine mit Rücksicht auf ein bestimmtes Arbeitsverhältnis überlassene Wohnung, ist zugleich auch eine Werkwohnung²⁾.

-
- 1) Beide Begriffe werden im Mieterschutzgesetz nicht verwendet. Die Termini sind in Anlehnung an Roquette (Werkwohnungen und Betriebswohnungen im Mietrecht. In: Deutsches Recht 1943, S. 927 - 931) für die in den §§ 20, 21 bzw. § 23 MSchG geregelten Wohnungsverhältnisse gebräuchlich: Vgl. insbes. Stadler, H.: Die Werkwohnung. Darmstadt 1961, S. 17 (= Rechtsgrundlagen und Beendigung des Werkwohnungsverhältnisses. Diss. Mainz 1960), in Zukunft abgekürzt: Werkwohnung; ferner Dersch-Volkmar: Arbeitsgerichtsgesetz. 6. Auflage, Berlin-Frankfurt/M. 1955. § 2 Anm. 20, A, dd (=RdNr. 118 ff); Ehrenforth: Freimachen fremdbelegter Betriebs- und Werkwohnungen. In: BB 1954, S. 1033-1035; Endemann, H.: Mieterschutz für Werkwohnungen. In: AuR 1953, S. 371 ff.; Hans, H.: Mieterschutzgesetz. 6./7. Auflage, Münster 1956 (Aschendorffs juristische Handbücherei, Bd. 14). § 20 Anm. 1; Kauffmann, H.: Die Werkwohnung und ihre Verknüpfung mit Arbeits- und Mietrecht. In: Die Betriebsverfassung, 1957, S. 105 - 110; Mohnen, H.: Anm. zu BGH v. 16.10.1952. In: AP 1953, Nr. 1; Rewolle, H.-D.: Werkwohnungen. In: Der Betrieb 1955, S. 896 - 898; Roquette, H.: Mieterschutzgesetz. München-Berlin 1956. § 20 Anm. 1; ders.: Mietrecht, 5. Auflage, Tübingen 1961, S. 414, insbes. Fußn. 104; Schopp: Die Werk- und Betriebswohnung im Wohnraumbewirtschaftungsgesetz. In: BB 1953, S. 417 - 419; Weimar, W.: Die Werk- und Betriebswohnung. In: AR-Blattei "D", Werkwohnung I.
- 2) Andererseits verliert eine vorübergehend zweckentfremdete Betriebswohnung nicht dadurch ihren Charakter als Betriebswohnung, während eine nur im Einzelfall im Rahmen oder anlässlich eines Arbeitsverhältnisses überlassene Wohnung dadurch zwar zur Werkwohnung, nicht aber zur Betriebswohnung wird.

Beide Begriffe schließen sich nicht gegenseitig aus, sondern überdecken sich in weitem Umfang.

Ob es solcher begrifflichen Fixierung überhaupt jemals bedurft hat und ob diese von Roquette³⁾ geprägten Termini sprachlich Gegensätzliches ausdrücken⁴⁾, mag dahinstehen. Abgesehen von jenem speziellen Bereich im Mieterschutzgesetz, ist diese Unterscheidung wenig sinnvoll: Immer wäre eine doppelte Zuordnung solcher Wohnungen zu suchen, die dann aber lediglich für die Detailfrage von Belang ist, ob eine fremdbelegte Wohnung unter den erleichterten Voraussetzungen nach § 23 MSchG herausverlangt werden kann. Nur hierfür hat der Begriff der Betriebswohnung überhaupt Bedeutung⁵⁾. Der Begriff der Betriebswohnung ist daher außerhalb des Mieterschutzgesetzes entbehrlich.

Im übrigen ist diese Unterscheidung, da sie nicht in das neue soziale Mietrecht des BGB übernommen wurde⁶⁾ und wegen der deshalb nur noch übergangsweisen Geltung des Mieterschutzgesetzes in den schwarzen Kreisen, von geringer Bedeutung. Diese Unterscheidung läßt auch hinsichtlich der hier grundsätzlich interessierenden Frage der Verbindung oder Absorption von Miet- und Arbeitsrecht bei Überlassung einer Werkwohnung keine Aufschlüsse erwarten. Daß Stadler⁷⁾ und Dersch-Volkmar⁸⁾ den (einengenden) Begriff der Werkwohnung i.S. des MSchG für den allein richtigen halten, von dem allgemein im Arbeitsrecht auszugehen sei, dafür fehlt jeder Grund. Wenn Stadler meint, das MSchG berücksichtige im Gegensatz (!) zum Wohnraumbewirtschaftungsgesetz, dem I. und II. Wohnungsbaugesetz auch die arbeitsrechtlichen Bindungen des Arbeitnehmers, so ist das sicher nicht richtig, denn auch diese Gesetze suchen

3) DR 1943, S. 927 - 931.

4) Zweifelnd auch Bettermann, K.A.: Mieterschutzgesetz. Tübingen 1950. Vor § 20 Anm. 5.

5) Vgl. Weimar, W.: Die Mietaufhebungsklage bei der Betriebswohnung gemäß § 23 MSchG. In: RdA 1953, S. 303 - 306; Ehrenforth: a.a.O.

6) Vgl. die §§ 565b - 565e BGB n.F.

7) Werkwohnung, S. 14.

8) a.a.O. § 2 Anm. 13c, A, dd (= RdNr. 120).

durch Spezialvorschriften - § 18 WBewG, § 24 des I.WoBauG, § 53 des II. WoBauG - gerade die unternehmensbestimmte und damit auch arbeitsrechtliche Seite dieser Wohnungen zu berücksichtigen.

Daß es wenig zweckmäßig ist, die Rechtsbegriffe ausgehend von nur einer spezialgesetzlichen Materie zu verallgemeinern, zeigt sich auch daran, daß in einem anderen Spezialgesetz die Begriffe durchaus unterschiedlich verwendet sein können. So hat der Bundesgerichtshof im Urteil vom 16.10.1952⁹⁾ den Begriff der Werkwohnung i.S. § 20 des Schleswig-Holsteinischen Durchführungsgesetzes zum Wohnungsgesetz (KRG Nr. 18 v. 3.5.1948, GVBl. S. 87) dahingehend ausgelegt, daß diese Wohnungen dazu **b e s t i m m t** sein müssen, auf Grund eines bestehenden Dienst- oder Arbeitsverhältnisses einem Betriebsangehörigen überlassen zu werden. Damit hat der Bundesgerichtshof für die Werkwohnung gerade die Merkmale vorausgesetzt, die i.S. des Mieterschutzgesetzes den Betriebswohnungen zukommen. Diese Auslegung ist zutreffend¹⁰⁾. Bei dem dort geregelten Tatbestand, konnte es sich ebensowenig wie bei den Wohnungen nach dem I. oder II. Wohnungsbaugesetz um eine Werkwohnung i.S. des Mieterschutzgesetzes handeln, weil eine Einräumung der Wohnung an Arbeitnehmer - was die Werkwohnung i.S. des Mieterschutzgesetzes kennzeichnet - im Zeitpunkt der Planung naturgemäß nicht erfolgen konnte, sondern allenfalls eine allgemeine Zweckbindung des Projekts - wodurch die Betriebswohnung i.S. des MSchG bestimmt wird -¹¹⁾.

Es besteht daher kein Grund, die Wohnungen allgemein danach begrifflich zu scheiden, ob sie im Einzelfall tatsächlich an

9) AP 1953 Nr. 1 mit Anm. von Mohnen.

10) Ebenso Mohnen a.a.O.

11) Vgl. auch Kauffmann (a.a.O.), der darlegt, daß die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die sich mit der Werkwohnung befassen, von weitergehenden (besser: anderen) Begriffen ausgehen. Dies beruhe darauf, daß z.B. das WBewG Regelungen darüber enthalte, unter welchen Voraussetzungen eine vom Verfügungsberechtigten getroffene allgemeine Zweckbestimmung für die Wohnraumbewirtschaftung beachtlich sei, wohingegen das MSchG nur darauf ziele, dem Wohnungsinhaber in bestimmtem Rahmen Schutz zu gewähren.

Arbeitnehmer im Rahmen, in Verbindung oder aus Anlaß des Arbeitsverhältnisses überlassen wurden oder ob sie generell für die Arbeitnehmer bereitgestellt sind. Es ist daher, wenn man die Werkwohnung losgelöst von einem bestimmten Spezialgebiet betrachten will, berechtigt, von einem weiteren Begriff der Werkwohnung auszugehen¹²⁾. Somit ist es für den die Werkwohnung kennzeichnenden Zusammenhang von Wohnungsüberlassung und Arbeitsverhältnis gleichgültig, ob diese Verbindung im Einzelfall schon gegeben ist oder erst bevorsteht, ob dieses Junktim generell oder nur im Einzelfall verwirklicht ist.

2. Auch einzelne Räume können (unter den gerade geschilderten Voraussetzungen) als Werkwohnungen anzusehen sein, denn es ist nicht erforderlich, daß mehrere Räume oder eine geschlossene Wohnung vorhanden sind. Stets ist jedoch nötig, daß die Wohnung oder Raum selbständig, d.h. unter Ausschluß anderer, insbesondere des Wohnungseigentümers, genutzt werden können^{12a)}. Daher gehören jene Räume, die dem Arbeitnehmer nicht zum Alleinbesitz überlassen sind, sondern bei denen er nur Besitzdiener des Wohnungseigentümers oder des sonstigen Verfügungsberechtigten ist, nicht zum hier behandelten Thema. Die Räume, die z.B. ein in die häusliche Gemeinschaft aufgenommener Arbeitnehmer zusammen mit dem Arbeitgeber bewohnt, oder die Schlafsäle, in denen dem einzelnen Arbeitnehmer nur eine Schlafstelle zugewiesen ist, werden somit nicht in die Erörterung einbezogen.

3. Gegenstand dieser Arbeit sind nicht die öffentlich-rechtlichen Wohnungsverhältnisse (Dienstwohnungen). Diese Wohnungen werden Beamten als Inhabern bestimmter Dienststellen zugewiesen¹³⁾. Die Überlassung erfolgt nicht auf

12) Von einem umfangreichen Begriff der Werkwohnung geht zunächst auch Weimar (AR-Blattei, "D") aus, der seinen Beitrag über die Werk- und Betriebswohnungen unter dem Stichwort "Werkwohnung" schreibt; ähnlich auch Kauffmann (Die Betriebsverfassung 1957, S. 105 - 110) in seinem Aufsatz über "Die Werkwohnung und ihre Verknüpfung mit dem Arbeits- und Mietrecht".

12a) Allgemeine Meinung; vgl. z.B. Stadler, H.: Werkwohnung, S. 21; Weimar, W.: AR-Blattei, "D", S. 1.

13) Vgl. z.B. Nr. 2 der Vorschriften über (Reichs-)

Grund eines privatrechtlichen Vertrages, sondern auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Anstellung. Daher gilt für diese Wohnungsverhältnisse nicht privates, sondern öffentliches Recht¹⁴⁾.

III. Gesetzliche Regelung

Eine geschlossene gesetzliche Regelung hat das Recht der Werkwohnungen nicht gefunden. Die wenigen vorhandenen gesetzlichen Bestimmungen regeln Einzelfragen. Der § 115 Abs. 2 S. 2 GewO gestattet den gewerblichen Arbeitgebern als Ausnahme vom Lohnbarzahlungsgebot, eine Wohnung unter Anrechnung auf den Lohn zu gewähren. Nach § 18 Abs. 1 WBewG ist zweckbestimmter Wohnraum - wozu auch die Werkwohnung zählt (§ 18 Abs. 2 WBewG) -, soweit er noch der Wohnraumbewirtschaftung unterliegt, von der Wohnungsbehörde entsprechend seiner Zweckbestimmung zuzuteilen. Für die Hausratsteilung nach der Ehescheidung bestimmt § 4 HausratsVO, daß die eheliche Wohnung, die einem Ehegatten als Werkwohnung eingeräumt wurde, in der Regel auch diesem Ehegatten zuzuteilen ist. Die §§ 20 - 23 MSchG regeln die Frage des Mieterschutzes bei den Werkwohnungen und § 17 vorl.LAO sieht eine Weiterbelassung einer landwirtschaftlichen Werkwohnung bis zu drei Wochen nach Vertragsende vor, wenn die Auflösung des Dienstverhältnisses vorzeitig und ohne Verschulden des Dienstverpflichteten geschah. Durch das Zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14.7.1964¹⁵⁾ sind mit den §§ 565b - 565e

Fortsetzung von S. 5

Dienstwohnungen (Dienstwohnungsvorschriften) v. 30.1. 1937, Reichshaushalts- und Besoldungsblatt, S. 9. Hierzu siehe Ambrosius-Vogels-Wirth: Dienst-, Werkdienst- und Mietwohnungsvorschriften. Grundriß des Verwaltungsrechts, Bd. 4b. 4. Auflage, Stuttgart 1963.

14) Vgl. Fußnote 13.

15) BGBl I, S. 457.

Vorschriften über die Kündigung von Werkwohnungen in das Bürgerliche Gesetzbuch eingefügt worden. Vorschriften, die die Errichtung von Werkwohnungen betreffen, enthalten das Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau¹⁶⁾ und § 24 des I. Wohnungsbaugesetzes; im Bereich des Steuerrechts sind die Werkwohnungen u.a. in der VO über Steuervergünstigungen zur Förderung von Landarbeiterwohnungen¹⁷⁾ und in § 3 Abs. 1 LStDV¹⁸⁾ erwähnt.

IV. Die Aufgabe

Aufgabe dieser Arbeit ist es, die Struktur der Werkwohnung juristisch zu erfassen, die Rechtsnatur des Werkwohnungsvertrages zu klären und daran anknüpfend das Zusammentreffen von Mietrecht und Arbeitsrecht bei der Werkwohnung darzustellen.

Die rechtliche Einordnung der Werkwohnung setzt die Kenntnis ihrer wirtschaftlichen Erscheinungsformen und ihrer wirtschaftlichen Bedeutung voraus. Es ist daher zunächst die betriebswirtschaftliche Funktion der Werkwohnung neben ihrem volkswirtschaftlichen Aspekt zu beschreiben.

16) vom 13.10.1951, BGBl I, S. 865 i.d.F. vom 4.5.1957, BGBl I, S. 418.

17) I.d.F. der VO vom 21.6.1961, BGBl I, S. 783.

18) I.d.F. vom 18.9.1962, BGBl I, S. 622.

§ 2. Die wirtschaftliche Bedeutung der Werkwohnungen

I. Die Anzahl der Werkwohnungen

Die genaue Anzahl der in der Bundesrepublik errichteten Werkwohnungen ist nicht bekannt. Insbesondere enthalten die amtlichen Statistiken keine Angaben, da bei der letzten Gebäudezählung im Rahmen der Volks- und Berufszählung 1961 die Wohnungen lediglich nach Eigentümer- und Mietwohnungen unterschieden wurden. Aus der Bautätigkeitsstatistik sind die jährlich neu errichteten Wohnungen nur in der Zusammenfassung nach Bauherrengruppen u.a. nach Unternehmen und Gebietskörperschaften, nicht aber nach der Rechtsform der Nutzung wie Eigentümer-, Miet-, Dienst- und Werkwohnungen erfaßt. Auf Grund von Schätzungen zeigt sich jedoch, daß die Anzahl der Werkwohnungen erheblich ist. So meinte Grün¹⁹⁾, daß der Anteil der Dienst- und Werkwohnungen in Städten über 500.000 Einwohnern 14 % der neu vermieteten, nicht im sozialen Wohnungsbau errichteten Wohnungen betrage.

II. Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Werkwohnungen

Die Vielzahl der Werkwohnungen trägt in Ihrer Summierung erheblich dazu bei, die - besonders in den Ballungszentren noch bestehende - Knappheit an Wohnraum zu mildern²⁰⁾. Wegen dieser gesamtwirtschaftlichen Auswirkung hat der Gesetzgeber den Unternehmen für den betrieblichen Wohnungsbau Steuervergünsti-

19) Mieten zwischen Hamburg und Freiburg - Die Wohnungsmärkte der westdeutschen Großstädte. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung v. 27.10.1962, Nr. 251, S. 5.

20) Vgl. Heuer, J.: Werkverbundener Wohnungsbau bleibt wichtig. In: Der Arbeitgeber 1964, S. 612 - 614; o.V.: Werkswohnungen noch nicht überflüssig. In: Industriekurier v. 9.5.1964, Nr. 72, S. 14.

gungen eingeräumt, sofern die Wohnungen durch gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften, die dem Unternehmen auch als Tochtergesellschaft angegliedert werden können, errichtet werden²¹⁾.

III. Die betriebswirtschaftliche Bedeutung der Werkwohnungen

Die einzelwirtschaftliche Bedeutung der Werkwohnung ergibt sich aus ihrer Stellung im Unternehmen. Besteht nun das Ziel jeder Unternehmung in der Gewinnerzielung auf lange Sicht²²⁾, dann hat auch die Werkwohnung diesem Zweck zu dienen. Aus der Sicht des Unternehmens ist die Werkwohnung daher ein Wirtschaftsgut²³⁾.

Vom Unternehmer aus gesehen liegt die Bedeutung einer für Unternehmenszwecke zur Verfügung stehenden Wohnung zunächst in ihrer Werbewirkung bei der Einstellung neuer Mitarbeiter. Diese Werbewirkung beruht auf der meist preiswerten Miete, dem Vorteil für den Mitarbeiter keinen Baukostenzuschuß entrichten zu müssen und der oft günstigen Verkehrslage zur Arbeitsstätte. Beim heutigen Arbeitskräftemangel ist daher das Offerieren eines Arbeitsplatzes mit Werkwohnung von oft ausschlaggebender Bedeutung. Da die qualitativ und quantitativ ausreichende Besetzung der Arbeitsplätze Voraussetzung der Aufrechterhaltung der Produktion ist, ist es betriebswirt-

21) Vgl. § 5 der VO zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen i.d.F. vom 25.4.1957, BGBl I, S. 406.

22) Die Gewinnmaximierung auf lange Sicht ist bei privatwirtschaftlicher Betrachtung das Primärziel der unternehmerischen Betätigung. Die unter volkswirtschaftlichem Aspekt vor allem maßgebende Sachleistungserstellung und Dienstleistungsbereitstellung ist als Handlungsmaxime insoweit zweitrangig. Vgl. Gutenberg, E.: Grundlagen der Betriebswirtschaftslehre. 8./9. Auflage, Berlin-Göttingen-Heidelberg 1963, S. 347 ff., 352; Marx, August: Wirtschaftsge-sinnung. In: Handwörterbuch der Betriebswirtschaftslehre. 3. Auflage, Stuttgart 1962, Bd. 4, Sp. 6387 - 6391 (6390); Schäfer, E.: Die Unternehmung. 4. Auflage, Köln-Opladen 1961, S. 322.

23) Vgl. Hax, K.: Betriebliche Sozialpolitik als Teilbereich der Unternehmungspolitik. In: Zeitschrift für handelswissenschaftliche Forschung, 1955, S. 1 - 21 (1, 6 ff. 12)

schaftlich gerechtfertigt, erhebliche Teile des Kapitals im betrieblichen Wohnungsbau zu investieren. Des weiteren ist die Werkwohnung ein Instrument der betrieblichen Sozialpolitik²⁴⁾. Sie dient dazu, den Arbeitnehmern preiswerte Wohnungen zu beschaffen. Ebenso wie die anderen sozialen Vergünstigungen (Werkskantine, Sportplatz, Ferienhaus, Kindergarten usw.) soll ihre Gewährung ein verbessertes Betriebsklima und damit eine Leistungssteigerung bewirken²⁵⁾. Außerdem soll die Bindung des Arbeitnehmers an den Betrieb gefestigt und damit auch die teure und daher unerwünschte Fluktuation eingedämmt werden.

Der Betriebsangehörige wird in der Werkwohnung in der Regel eine besonders wertvolle betriebssoziale Vergünstigung sehen. Darüber hinaus kann die Werkwohnung auch Lohn (Naturallohn) sein. Dies ist einmal der Fall, wenn die Wohnung zu einem unter dem ortsüblichen Mietzins liegenden Betrag überlassen wird, so daß in der Preisdifferenz der Lohnanteil besteht.²⁶⁾ Ferner ist Naturallohn gegeben, wenn die Werkwohnung das unmittelbare Entgelt für die Arbeitsleistung ist. Ein Beispiel für die letzte Variante ist gegeben, wenn ein kleines Unternehmen eine Wohnung für die Erledigung bestimmter Büroarbeiten (Schriftverkehr, Buchhaltung usw.) an einen Rentner oder eine sonst nicht berufstätige, aber fachlich ausgebildete Hausfrau überläßt, weil wegen des geringen Umfangs der Arbeit eine voll eingestellte Kraft nicht ausgelastet wäre. Beiden Parteien kann durch eine solche Vertragsgestaltung gedient sein: Das Unternehmen hat auf diese Weise einen Arbeitsplatz be-

24) Vgl. Pleiß, U.: Freiwillige soziale Leistungen der industriellen Unternehmung. Veröffentlichungen des Instituts für Industrieforschung der Freien Universität Berlin, Bd. 10. Berlin 1960, passim; Hax, K.: a.a.O., S. 6 und 21.

25) Über den ursächlichen Zusammenhang von Betriebsklima und Arbeitsleistung vgl. z.B. Friedeburg, L.v.: Soziologie des Betriebsklimas. Studien zur Deutung empirischer Untersuchungen in industriellen Großbetrieben. Frankfurter Beiträge zur Soziologie, Bd. 13. Frankfurt/M. 1963.

26) Kaskel-Dersch: Arbeitsrecht. 5. Aufl., Berlin-Göttingen-Heidelberg 1957, S. 172; Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht. 2. Aufl., Göttingen 1954, S. 177; siehe auch den dem Urteil des BAG v. 19.12.63 (BB 1964, 307) zugrundeliegenden Sachverhalt.

setzen können und der neue Mitarbeiter hat die vielleicht dringend benötigte Wohnung erhalten.

Bei einigen Arbeitsverhältnissen bringt es deren Natur mit sich, daß es vorteilhaft oder für den Arbeitsvollzug sogar notwendig ist, daß der Betriebsangehörige eine Wohnung in unmittelbarer Nähe seiner Arbeitsstelle hat. Für den landwirtschaftlichen Arbeiter, den Betriebsingenieur, Maschinenmeister, Betriebselektriker, Heizer und Hausmeister in Fabriken ist das bekannt. Auch bei dem Arbeiter, der neben seiner sonstigen Arbeitsleistung noch die Beaufsichtigung eines abgelegenen Lagerplatzes übernommen hat und deswegen die Wohnung in der Lagerhalle oder im Verwaltungsgebäude innehat, ist dieser besondere Zusammenhang zwischen Arbeitsleistung und Wohnungsüberlassung gegeben. Die Bedienung und Wartung eines abgelegenen Elektrizitätswerkes, z.B. an einem Gebirgsestausee, erfordert es, daß einige Arbeiter und Angestellte in unmittelbarer Nähe des Werkes wohnen, da die Entfernungen bis zu der nächsten Ortschaft, insbesondere bei unwirtlicher Witterung (Schneefall, Schneeschmelze), oft nur mit unverhältnismäßig großen Schwierigkeiten und Zeitaufwand zurückgelegt werden könnten. Arztwohnungen und Schwesternheime in oder in der Nähe von Krankenhäusern werden im Interesse der Patienten und wegen der Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Betreuung der Patienten errichtet und bewohnt²⁷⁾. Einen ähnlichen Zusammenhang zeigen auch die Wohnungen, die Privatschulen und Internate ihren Lehrkräften zur Verfügung stellen. Straßenbahn- und andere Verkehrsbetriebe haben häufig in der Nähe ihrer Depots Siedlungen und Wohnblocks, um ihrem Fahrpersonal vor allem bei Betriebsanfang und -schluß einen schnellen und mühelosen Heimweg zu ermöglichen und um damit z.B. auch bei plötzlichem Schneefall oder Straßenglätte im Winter einen pünktlichen Betriebsbeginn einhalten zu können. Die Wohnung des Gärtnermeisters einer Großgärtnerei wird überlassen, damit immer eine fachkundige Person auf der Plan-tage ist, um bei plötzlichem Witterungswechsel oder heftigen Unwettern sachgerechte Maßnahmen treffen zu können. Der Ge-

27) Vgl. BAG v. 8.6.1955, AP Nr. 1 zu § 618 BGB.

danke des Bereitschaftsdienstes spielt auch bei der Wohnung des Feuerwehrhauptmanns auf der Feuerwache oder des Küsters bei der Kirche eine Rolle. Zu erwähnen sind auch die Repräsentationswohnungen und -villen, die größere Unternehmen ihren leitenden Angestellten gelegentlich zur Verfügung stellen, damit sie in angemessener Weise die Kunden des Unternehmens empfangen und auch sonst einen ihrer Stellung entsprechenden Lebensstil führen können.

Das Bewohnen einer solchen Wohnung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Arbeitsleistung, so daß man sie auch in weiterem Sinn als "Arbeitsgerät" bezeichnen kann. Selbst dann, wenn in ihrem Bewohnen nicht nur ein Vorteil liegt, z.B. wenn die Wohnung verkehrungünstig oder im Fabrikkomplex inmitten von Lärm, Rauch und Erschütterungen liegt, ist ihr Bewohnen (vertragliche) Pflicht. Auf Grund solcher belästigender Umstände wird daher in der Regel für diese Art von Werkwohnungen nur ein stark ermäßigtes Entgelt verlangt oder die Wohnung auch "frei", d.h. ohne besondere weitere Gegenleistung überlassen.

IV. Gruppierung der Werkwohnungen nach wirtschaftlichen Merkmalen

Versucht man die Werkwohnungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu systematisieren, so geschieht dies, um aus der Individualität einer einzelnen Werkwohnung, wie sie zum Ausdruck kommt, z.B. in Ausstattung und Größe der Wohnung, örtlicher Lage, Art der Gegenleistung, insbesondere der Höhe eines Barentgeltes, einen Ausschnitt zu treffen, der für die hier allein interessierende zweckgerichtete Betrachtung, nämlich der Beziehung und Stellung der Wohnung zum Unternehmen, relevant ist. Diese Art des Vorgehens, nämlich im Wege der Typisierung, gewährt allein eine Übersicht und Ordnung über den zu betrachtenden Bereich²⁸⁾. Die Systematisierung nach

28) Zur Systembildung als Voraussetzung einer wissenschaftlichen Betrachtungsweise vgl. Engisch, K.: Sinn und Tragweite juristischer Systematik. In: Studium Generale 1957, S. 173-190 (188); Dahm, G.: Deutsches Recht. 2. Auflage, Stuttgart 1963, S. 66; Hippel, Fritz v.: Rechtstheorie und Rechtsdogmatik. Frankfurt/M. 1964, S. 15, 17.

wirtschaftlichen Merkmalen kann nicht dadurch ersetzt werden, daß die in einem Spezialgebiet, dem Mieterschutzrecht, entwickelte Terminologie von Werkdienstwohnung und Werkmietwohnung übernommen wird. Andernfalls würden die gesuchten, rechtlich relevanten Unterscheidungskriterien durch diese juristischen Termini impliziert. Das aber hätte zur Folge, daß nicht die natürlichen Tatsachen und Lebenszusammenhänge entscheidend wären, sondern übernommene rechtliche Begriffe, die nur das leisten können, was zuvor in sie hineingelegt wurde.

Zur Typisierung der Werkwohnungen nach wirtschaftlichen Merkmalen bieten sich folgende Gruppen an:²⁹⁾

1. Die Überlassung der Werkwohnung ist eine betriebssoziale Vergünstigung. Wegen dieses besonderen Vorzugs für den Betriebsangehörigen kann eine solche Wohnung als VORZUGS-Wohnung gekennzeichnet werden.
2. Bei den Werkwohnungen, die im direkten Austausch zur Arbeitsleistung überlassen werden, tritt das Merkmal der Vorzugswohnungen zurück. Im Vordergrund steht vielmehr der Charakter als Entgelt, so daß diese Werkwohnungen als LOHN-Wohnungen bezeichnet werden können.
3. Die Werkwohnungen, die im arbeitstechnischen Zusammenhang mit der Arbeitsleistung gewährt werden, sollen als ARBEITS-Wohnungen bezeichnet werden. Ihre Überlassung wird in der Regel auch zugleich Lohn und meist auch eine betriebssoziale Vergünstigung sein, doch liegt das kennzeichnende Merkmal dieser Wohnungsverhältnisse in der arbeitstechnischen Verknüpfung von Wohnungsüberlassung und Arbeitsleistung.^{29a)}

29) Hierbei handelt es sich um "Wirklichkeitstypen" (vgl. Larenz, K.: Methodenlehre der Rechtswissenschaft. Berlin-Göttingen-Heidelberg 1960, S. 341/342), indem durch eine pointierende Betrachtungsweise die wesentlichen Merkmale in den vorgefundenen Vereinbarungen herausgehoben werden.

29a) Ein gesonderter Unterfall der Arbeitswohnung ist das einzelne (selbständig bewohnte) Zimmer z.B. einer Hausgehilfin oder eines Lehrlings.

Durch das Auffinden dieser allgemeinen, wirtschaftlichen Merkmale der Werkwohnungen und ihre Gruppierung sind zunächst noch keine unmittelbaren Rechtsbegriffe gewonnen, die aus sich heraus rechtliche Ordnungskraft hätten. Vielmehr wurde nur die in dem Komplex "Werkwohnung" selbst enthaltene Seins-Struktur und zwar in Hinblick auf das Unternehmen herausgeschält. Durch Aufzeigen der sachlogischen Struktur der Werkwohnung und der in der Natur der Werkwohnung selbst begründeten Ordnung ist ein doppeltes gewonnen: Einmal ergeben sich tatsächliche Gesichtspunkte für die Auslegung und Ergänzung gesetzlicher Vorschriften bei der Anwendung auf die Werkwohnungen³⁰⁾; zum anderen brachte die Untersuchung der wirtschaftlichen Struktur der Werkwohnung nicht nur Anschauungsmaterial zu Tage, sondern zeigte die mit den Werkwohnungen verbundenen Ordnungselemente auf, die als Vorgegebenheit des Rechts dem Gesetzgeber bei seiner Rechtsgestaltung "Richtpunkte"³¹⁾ gibt. Diese "Leitgedanken"³²⁾ sind von dem Gesetzgeber als vorgegeben im Rechtsetzungsprozeß zu berücksichtigen, will er nicht Gefahr laufen, unrichtiges oder doch zumindest unzweckmäßiges Recht zu setzen³³⁾.

Gleichgültig ist, ob der Unternehmer auch zugleich der Wohnungsgeber ist³⁴⁾, sofern der Unternehmer nur die Wohnung

30) Radbruch, G.: Die Natur der Sache als juristische Denkform. Wissenschaftliche Buchgesellschaft Darmstadt 1960, S. 15 (Nachdruck aus der Laun-Festschrift 1948); ebenso Henkel, H.: Einführung in die Rechtsphilosophie. München-Berlin 1964, S. 288 ff.(291); Stratenwerth, G.: Das rechtstheoretische Problem der "Natur der Sache". In: Recht und Staat, H. 204, Tübingen 1957, S. 31; Larenz, K.: Methodenlehre der Rechtswissenschaft. Berlin-Göttingen-Heidelberg 1960 (in Zukunft: Methodenlehre), S. 309 ff.; Dahm, G.: Deutsches Recht. 2.Auflage Stuttgart 1963, S. 31 f.

31) Henkel a.a.O.

32) Radbruch a.a.O.

33) Radbruch a.a.O., S. 16; Henkel a.a.O., S. 293-295; Coing, H.: Grundzüge der Rechtsphilosophie. Berlin 1950, S. 124 - 126; Dahm a.a.O.

34) Ebenso Bettermann, K.A.: MSchG Tübingen 1950 (mit Ergänzungslieferungen), § 23b Anm. 41; Hans, H.: MSchG. 6./7. Aufl. Münster 1956, Aschendorffs juristische Handbücherei, § 23b Anm. 2b; Kiefersauer-Glaser-Brumby: Grundstücksmieta. 9.Aufl., Berlin 1962, § 23b Anm. 1; Roquette, H.: MSchG. München-Berlin 1956, § 23b Anm. 10; Stadler, H.: Die Werkwohnung. Nürnberg-Düsseldorf-Berlin 1961 (= Mainzer jur. Diss. 1960: "Rechtsgrundlagen und Beendigung des Werkwohnungsverhältnisses"), S. 41.

entsprechend ihrer oben gekennzeichneten wirtschaftlichen Funktion zur Verfügung stellen kann. Diese Möglichkeit kann sich der Unternehmer auf Grund eines Werkförderungsvertrages³⁵⁾ verschaffen, in dem er sich zur Hingabe eines zinslosen Darlehens oder anderen Leistungen, der Dritte zur Errichtung von Wohnungen, die er zur Unterbrechung der Betriebsangehörigen des Unternehmers bereitstellen will, verpflichtet³⁶⁾. Außer auf Grund einer rechtsgeschäftlichen Vereinbarung kann eine Wohnung auch auf Grund Gesetzes für einen Unternehmer oder einen Unternehmenszweig zur Verfügung zu halten sein³⁷⁾. Da die Besonderheiten der werkgeförderten Wohnungen nur in der Zwischenschaltung eines Dritten liegen, ohne daß dadurch der für die Werkwohnung entscheidende wirtschaftliche Zusammenhang von Wohnungsüberlassung und Arbeitsleistung berührt wird, sind diese Wohnungen keine den Vorzugs-, Lohn- oder Arbeitswohnungen gleichgeordnete Kategorie, so daß sich eine getrennte Untersuchung hier erübrigt.

35) Vgl. Roquette, H.: Werkförderungsverträge. In: MDR 1958, S. 465 - 468; Zunft: Werkförderungsverträge. In: NJW 58/1330-1331.

36) Hinsichtlich der Überlassung einer werkgeförderten Wohnung an einen Werksangehörigen sind verschiedene Vertragsgestaltungen denkbar (vgl. Schopp: Das Belegungsrecht für Wohnungen und andere Räume und seine Ausgestaltung. In: Der deutsche Rechtspfleger 1964, S. 331 - 333; LG Mannheim v. 13.5.64, BB 64, 1103). Die Überlassung der Werkwohnung kann einmal durch den Unternehmer selbst erfolgen, wenn dieser die Werkwohnung gemietet hat und zur weiteren Überlassung an den Werksangehörigen befugt ist. Ferner ist ein Vertrag zugunsten des Betriebsangehörigen zwischen Unternehmer und Hauseigentümer möglich, in dessen Ausführung der Eigentümer die Verpflichtung des Unternehmers gegenüber dem Betriebsangehörigen zur Gewährung einer Wohnung übernimmt. Letztere Variante hat dann Bedeutung, wenn die Wohnung Entgelt für die Arbeitsleistung ist. Bei der weiteren Möglichkeit, die Bettermann erwähnt (a.a.O., § 23b Anm. 31), daß der Unternehmer ihm gehörende Wohnungen an einen Dritten überläßt, der diese Wohnungen verwaltet und an seine Werksangehörigen vermieten soll, wird ein selbständiger Mietvertrag zwischen dem Dritten und dem Betriebsangehörigen geschlossen. Diese rechtliche Gestaltung kann daher nur bei der Vorzugswohnung Bedeutung haben.

37) Vgl. § 5 des Gesetzes zur Förderung des Wohnungsbaues im Kohlenbergbau v. 13.10.1951, BGBl I, S. 865 i.d.F. vom 4.5.1957, BGBl I, S. 418; Bergmannssiedlungsgesetz v. 10.3.1930, RGBl I, S. 32 i.d.F. vom 2.5.1935, RGBl I, S. 354; Bergarbeiterwohnungsbaugesetz v. 23.10.1950, BGBl I, S. 865.

§ 3. Die Rechtsnatur der Verträge mit Überlassung einer Werkwohnung

Im Blickwinkel juristischer Betrachtung ist die ausdrückliche Kennzeichnung des wirtschaftlichen Zusammenhanges zwischen Arbeitsleistung und Wohnungsüberlassung entsprechend den oben herausgestellten Merkmalen im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung oder das Aufsuchen dieses Zusammenhanges aus der Art der Arbeitsleistung³⁸⁾ nur dann von Bedeutung, wenn der Unterscheidung nach wirtschaftlichen Merkmalen auch rechtliche Relevanz innewohnt, d.h. wenn die einzelnen Gruppen der Werkwohnungsverhältnisse im Hinblick auf dieselben Probleme unterschiedliche Rechtsfolgen nach sich ziehen oder bei gleichen Rechtsfolgen doch auf unterschiedlicher Begründung beruhen. Grundlegend zur Beantwortung dieser Frage ist die Untersuchung der Rechtsnatur derartiger Rechtsverhältnisse mit Überlassung einer Werkwohnung.

I. Der Streitstand

Der Werkwohnungsvertrag wird in der Literatur unterschiedlich eingeordnet. Enneccerus-Lehmann³⁹⁾ erwähnen als Beispiel eines "Zwittervertrages" u.a. den Hausmeistervertrag, bei dem Dienste gegen Überlassung der Hausmeisterwohnung im Austauschverhältnis stehen. Ebenfalls in diese Gruppe der gemischten Verträge ordnen auch Höniger⁴⁰⁾ und Schreiber⁴¹⁾ den Hausmei-

38) Z.B. aus der Berechnung und der Höhe des Entgelts für die Wohnung, der örtlichen Lage der Wohnung, insbes. aber aus den Vereinbarungen über die Wohnungsüberlassung im Falle der Beendigung des Arbeitsverhältnisses, wie dem Recht zur einseitigen Erhöhung des Entgelts für die Wohnungsüberlassung oder die Pflicht des Betriebsangehörigen zur sofortigen Räumung der Wohnung.

39) Recht der Schuldverhältnisse. 15. Auflage, Tübingen 1958, S. 400 (§ 100 B II).

40) Die gemischten Verträge in ihren Grundformen. Untersuchungen zum Problem der gemischten Verträge. Mannheim-Leipzig 1910, Bd. I, S. 53.

41) Gemischte Verträge im Reichsschuldgesetz. In: Ihering Jahrbuch Bd. 60 (1912), S. 106 - 228 (218).

stervertrag ein. Larenz⁴²⁾ nennt den Hausmeistervertrag nicht ausdrücklich, sondern führt als Beispiel die "Vermietung einer Wohnung gegen bestimmte Dienstleistungen" an. Den im Leben häufiger anzutreffenden Fall, in dem dem Vertragspartner neben der Wohnungsgewährung noch eine Barentschädigung gezahlt wird, erwähnen diese Autoren nicht. Im arbeitsrechtlichen Schrifttum bezeichnen aber Dersch⁴³⁾, Nikisch⁴⁴⁾, Molitor⁴⁵⁾, im mietrechtlichen Schrifttum Bettermann⁴⁶⁾ und diesem folgend Bobrowski⁴⁷⁾ den Vertrag mit Überlassung einer Werkwohnung auch dann, wenn eine Barentschädigung hinzutritt, als gemischten Vertrag. Dagegen bezeichnen u.a. Ebel⁴⁸⁾, Beßler⁴⁹⁾, Hans⁵⁰⁾, Hueck⁵¹⁾, Glaser-Brumby⁵²⁾, Mittelstein⁵³⁾, Roquette⁵⁴⁾, Schnorr von Carolsfeld⁵⁵⁾, Weimar⁵⁶⁾, Nipperdey-Mohnen-Neumann⁵⁷⁾, Schelp⁵⁸⁾ und Stadler⁵⁹⁾ den Werkwohnungs-

-
- 42) Lehrbuch des Schuldrechts. Besonderer Teil. 7. Auflage, München-Berlin 1965, S. 6.
- 43) Anm. zu LAG Hamm vom 2.6.1953. In: AP Nr. 3 zu § 618 BGB.
- 44) Arbeitsrecht. 3. Auflage Tübingen 1961, Bd. I, S. 395.
- 45) Vorläufige Landarbeiterordnung. 2. Auflage. München-Berlin 1952. § 1 Anm. 3 (RdNr. 30).
- 46) Mieterschutzgesetz. Tübingen 1950. § 21 Anm. 1 ff.
- 47) Werk- und werkgeförderte Wohnungen in Recht und Praxis. Hamburg 1955, S. 96.
- 48) Mieterschutzgesetz. 7. Auflage Berlin 1937. § 21 Anm. 1.
- 49) Das Recht der Werkwohnungen. Herausgegeben vom Arbeitgeberverband der Gas-, Wasser- und Elektrizitätswerke Mitteldeutschlands, H. 4, o.O., 1925, S. 10.
- 50) Mieterschutzgesetz. 6. und 7. Auflage, Münster 1956. § 21 Anm. 1.
- 51) in Hueck-Nipperdey: Lehrbuch des Arbeitsrecht. 7. Auflage, Berlin-Frankfurt/M. 1963 (in Zukunft abgekürzt: "Arbeitsrecht"). Bd. I, S. 297.
- 52) in: Kiefersauer-Glaser-Brumby: Grundstücksmitte. 9. Auflage, Berlin 1962. § 21 MSchG, Anm. 1.
- 53) Die Miete. 4. Auflage, Berlin 1932, S. 61.
- 54) Mietrecht. 5. Auflage Tübingen 1961, S. 380; Mieterschutzgesetz. München-Berlin 1956. § 21 Anm. 1 (unklar jedoch in Anm. 5).
- 55) Arbeitsrecht. 2. Auflage, Göttingen 1954, S. 176.
- 56) Die Werk- und Betriebswohnung. In: AR-Blattei. Forkel-Stuttgart. "D", Werkwohnung A II.
- 57) in: Staudinger: BGB. 11. Auflage Berlin 1958. § 611 Anm. VIII 6 b (RdNr. 199).
- 58) Gemischte Rechtsverhältnisse. In: Festschrift für Wilhelm Herschel. Schriftenreihe des Bundesarbeitsministeriums, H. 1. Stuttgart 1955, S. 87 - 104 (94 ff.).
- 59) Werkwohnung, S. 68 ff. Doch räumt Stadler ein, daß ausnahmsweise auch eine Mischung von Dienstverhältnis und Elementen des Mietverhältnisses möglich seien.

vertrag als Arbeitsvertrag. Dementsprechend bestehen auch Meinungsverschiedenheiten über die Art und den Umfang der Anwendung des Mietrechts, d.h. ob es direkt oder analog, gleichberechtigt neben dem Arbeitsrecht oder nur ergänzend heranzuziehen ist. Diese Fragen sollen hier getrennt für die einzelne Art der Werkwohnungen neu gestellt werden.

II. Die Rechtsnatur des Vertrages mit Überlassung einer Arbeitswohnung

1. Einheitlicher Vertrag

Die Überlassung der Wohnung und die Vereinbarungen hinsichtlich der Dienstleistungen dürften wegen ihres unmittelbaren Austauschzusammenhanges und wegen der funktionellen Einordnung der Wohnpflicht in den Arbeitsvorgang regelmäßig auch äußerlich in einen Vertrag zusammengefaßt sein. Sollten zwei Urkunden mit evtl. auch zwei getrennt ausgewiesenen, in Geld bemessenen Gegenleistungen vorliegen, so wird sich im Wege der Auslegung ~~meist~~ ergeben, daß es sich trotzdem nur um einen Vertrag handelt, denn es liegt ein wirtschaftlicher Lebensvorgang vor, der auch rechtlich nicht in zwei selbständige Bestandteile zerlegt werden kann^{60) 61)}.

2. Gesetzliche Subsumtion und typologische Zuordnung

Der Vertrag mit Überlassung einer Arbeitswohnung erfüllt zunächst die gesetzlichen Merkmale des Dienstvertrages (§ 611 BGB), denn der Betriebsangehörige stellt seine Dienste gegen Entgelt - bestehend aus der Überlassung der Wohnung und ggf.

60) Ebenso BAG v. 8.6.1955, AP Nr. 1 zu § 618 BGB.

61) Wenn das Gesetz in § 565c S. 1 Nr. 2 BGB n.F. offenbar von einer anderen Ansicht ausgeht - Mietvertrag plus Arbeitsvertrag -, obwohl es die funktionelle Verknüpfung beider Leistungen sieht, dann verkennt es die Maßgeblichkeit des Parteiwillens und der inneren Notwendigkeit bei Verträgen dieser Art, in denen beide Leistungen typisch miteinander verbunden sind.

zuzüglich Barlohn - zur Verfügung. Gleichzeitig sind auch die gesetzlichen Voraussetzungen des Mietvertrages (§ 535 BGB) gegeben, denn die schuldrechtliche Verpflichtung zur Wohnungsgewährung erfolgt gegen die Leistung von Diensten als Entgelt⁶²⁾.

Auf Grund bloßer gesetzlicher Subsumtion ergibt sich somit, daß die gesetzlichen Voraussetzungen beider Vertragstypen gegeben sind⁶³⁾, und, da beide in einer Parteivereinbarung zusammengefügt sind, müßte es sich um einen gemischten Vertrag und zwar um einen "Zwittervertrag" i.S. von Enneccerus-Lehmann⁶⁴⁾ handeln. Diesen Schluß zieht auch Bettermann⁶⁵⁾, jedoch in diesem Stadium der Erörterung zu Unrecht, denn das Subsumieren einer vertraglichen Vereinbarung genügt für sich allein noch nicht, um die im Gesetz vorgesehenen Rechtsfolgen zu ziehen. Wenn nämlich die vom Gesetzgeber als typisch angesehenen Interessenlagen und Vertragsgestaltungen nicht gege-

-
- 62) Nach herrschender Meinung braucht der "Mietzins" nicht notwendig in Geld zu bestehen, vielmehr können auch Leistungen anderer Art "Mietzins" sein. Vgl. Esser, J.: Schuldrecht. 2. Auflage Karlsruhe 1960, S. 532; Palandt-Gramm: BGB. 24. Auflage, München-Berlin 1964. § 535 Anm. 3 b; Staudinger-Kiefersauer: BGB. 11. Auflage, Berlin 1955 Anm. B III 1, RdNr. 92; Soergel-Erdsiek: BGB. 8. Auflage, Stuttgart-Köln 1952. § 535 Anm. 1 b; Pritsch in BGB-RGRK. 11. Auflage, Berlin 1959. § 535 Anm. 21; a.A. Roquette, H.: Mietrecht. 5. Auflage Tübingen 1961, S. 90; Larenz, K.: Lehrbuch des Schuldrechts, Besonderer Teil. 7. Auflage München-Berlin 1965, S. 129.
- 63) so ausdrücklich Bettermann, K.A.: Mieterschutzgesetz. Tübingen 1950. § 21 Anm. 2; ferner die Autoren, die einen gemischten Vertrag annehmen, insbes. Höniger, H.: Die gemischten Verträge in ihren Grundformen. Mannheim-Leipzig 1910. Bd. I, S. 84; Ochs, J.: Die Theorie des gemischten Vertrages. Diss. Erlangen 1932, S. 16; Röblier, K.: Die doppeltypischen Verträge. Diss. Tübingen 1926, S. 7.
- 64) Einen solchen Fall, bei dem Leistung und Gegenleistung einem verschiedenen Vertragstypus angehören, nennt Höniger (a.a.O., S. 53) einen "gemischten Vertrag mit Typenvermengung bei doppelter Subsumierbarkeit", Schreiber (a.a.O., S. 221) einen "Vertrag mit abnormer Gegenleistung" und Enneccerus-Lehmann (a.a.O.) einen "doppeltypischen oder Zwittervertrag", Larenz (a.a.O., S. 6) einen "Austauschvertrag mit anderstypischer Gegenleistung" und Esser (a.a.O., S. 56) schließlich einen "gekoppelten Vertrag".
- 65) a.a.O., § 21 Anm. 4.

ben sind, "passen die gesetzlichen Regeln trotz äußerer Subsumierbarkeit des betreffenden Vertrages unter den gesetzlichen Vertragstypus möglicherweise nicht"⁶⁶⁾. Das hat seinen Grund darin, daß das Gesetz die Vertragsbegriffe durch Aufzählung nur einiger Merkmale bildet, daß aber der "typische" Dienstvertrag und der "typische" Mietvertrag durch weitere Einzelzüge als nur den in § 611 und § 535 BGB aufgezählten beschrieben werden. So bezeichnet Larenz⁶⁷⁾ den Typus des Dienstvertrages in der Weise, daß ein unselbständig Tätiger im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung einem anderen seine Arbeitskraft gegen Entgelt und auf Zeit nach dessen näherer Weisung für eine bestimmt geartete Tätigkeit zur Verfügung stellt. Entsprechend kann der Mietvertrag typologisch gesehen als das schuldrechtliche und entgeltliche Gewähren einer Sache (hier: Wohnung) in ordnungsmäßigem Zustand zum selbständigen und eigenverantwortlichen Gebrauch durch den Gläubiger beschrieben werden.

Diese Merkmale kennzeichnen den Normaltypus des Dienstvertrages und des Mietvertrages. Doch handelt es sich hierbei nicht um geschlossene Typen, denn auf Grund der im Schuldrecht herrschenden Vertragsfreiheit können die einzelnen "typischen" Merkmale auch abweichend vom gesetzlichen Normaltypus geregelt werden⁶⁸⁾. Auch diese sich aus einer solchen Vereinbarung ergebenden Sondertypen sind dem gesetzlichen Typus zuzuordnen, sofern sie noch dessen "Gesamtbild" ent-

66) Larenz, K.: a.a.O., S. 4; ebenso Dahm, G.: Deutsches Recht. 2. Auflage, Stuttgart 1963, S. 47; Schreiber, O.: a.a.O., S. 152 ff., 192.

67) Methodenlehre der Rechtswissenschaft. Berlin-Göttingen-Heidelberg 1960, S. 343. - Auf die Streitfrage, ob der Arbeitnehmer seine Arbeitskraft zur Verfügung zu stellen oder das Leisten einer Arbeit als solches zu erbringen hat (vgl. hierzu Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 298) braucht hier nicht eingegangen zu werden.

68) Vgl. Engisch, K.: Die Idee der Konkretisierung in Recht und Rechtswissenschaft unserer Zeit. Heidelberg 1953, S. 268; Larenz, K.: Schuldrecht, Bes. Teil, S. 4; Wolff, H.J.: Typen im Recht und in der Rechtswissenschaft. In: Studium Generale 1952, S. 195 - 205 (200).

sprechen⁶⁹⁾. Es ist daher zulässig und auch erforderlich, bei der Rechtsanwendung nicht nur auf den gesetzlichen Typus abzustellen, sondern auch die (offenen) Typen des Rechtslebens einzubeziehen⁷⁰⁾. Nur ein solches Vorgehen vermag dem Sinn eines konkreten Vertrages, der vom rechtlichen Regeltypus inhaltlich abweicht, sei es, daß es sich um einen Sondertypus oder eine Typenmischung handelt, voll zu erfassen.

Entsprechend dem Ausmaß der Abweichung vom gesetzlichen Typus ist eine Modifikation der gesetzlichen Rechtsfolgeregelung erforderlich oder es ist, falls keine typologische Zuordnung (trotz ggf. vorliegender gesetzlicher Subsumierbarkeit) mehr erfolgen kann, von einer Anwendung der gesetzlichen Vorschriften abzusehen⁷¹⁾.

Hinsichtlich des Vertrages mit Überlassung einer Arbeitswohnung stellt sich somit die Frage dahingehend, ob die unter die gesetzlichen Begriffe des Dienstvertrages und des Mietvertrages subsumierbaren Vertragsteile auch deren Typ entsprechen.

Sämtlich der für den Dienstvertrag aufgezählten typischen Merkmale treffen auch - was nicht näher ausgeführt zu werden braucht - für den hier zu untersuchenden Vertrag mit Überlassung einer Arbeitswohnung zu⁷²⁾. Hingegen ist die typologische Zuordnung des Vertrages mit Überlassung einer Arbeitswohnung keineswegs offenkundig. Die Gewährung der Arbeitswohnung erfolgt zwar gegen Entgelt, nämlich gegen das Zurverfügung-Stellen der eigenen Arbeitskraft, doch kann der

69) Larenz, K.: Methodenlehre, S. 343.

70) Larenz, K.: Methodenlehre, S. 347.

71) Dahm a.a.O., S. 48.

72) Abzugrenzen ist der typische Vertrag mit Überlassung einer Arbeitswohnung von Verträgen, bei denen der Vertragspartner neben seinem Mietzins nur ganz untergeordnete Nebenaufgaben, z.B. die Verpflichtung, bei Schneefall den Bürgersteig zu räumen und dergleichen, übernommen hat, denn im gesamten Rechtsverhältnis spielt diese Arbeitsleistung eine völlig untergeordnete Rolle (vgl. Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 4 und 176; Esser, J.: Schuldrecht, S. 576 (§ 128, 6)).

Betriebsangehörige die Wohnung nicht nutzen wie ein Mieter, insbesondere ist er in seinem Entschluß nicht frei, ob er die Wohnung gebrauchen will, denn auf Grund der vertraglichen Abrede, die wiederum auf dem arbeitstechnischen Zusammenhang der Wohnung basiert, muß er die Wohnung bewohnen. Diese Abweichung vom Normaltypus des Mietvertrages würde allerdings die typologische Zuordnung dieses Vertrages zum Mietvertrag nicht hindern, denn auch eine solche Vereinbarung läßt sich mit dem Gesamtbild des Mietvertrages vereinbaren⁷³⁾. Hier kommt aber hinzu, daß der Betriebsangehörige die Wohnungsüberlassung nicht aufkündigen kann wie ein Mieter, ohne zugleich seine Arbeitsverpflichtung in der vereinbarten Form unmöglich zu machen, da ja das Bewohnen dieser Wohnung Voraussetzung für das Erbringen seiner vertragsmäßigen Arbeitsleistung ist. Somit geschieht das Überlassen einer Arbeitswohnung in einem so gearteten unmittelbaren Zusammenhang mit der Arbeitsleistung, daß die Wohnungsüberlassung mit der Arbeitsleistung nicht nur verbunden ist, vielmehr ihr sogar ein- und untergeordnet ist. Die Wohnungsüberlassung erfolgt daher nicht mehr primär, um das Wohnbedürfnis des Betriebsangehörigen zu befriedigen⁷⁴⁾, sondern um die Verrichtung bestimmter Arbeitsleistungen in einwandfreier Weise zu ermöglichen. Dieser Gesichtspunkt aber macht es deutlich, daß der Vertrag mit Überlassung einer Arbeitswohnung nicht mehr dem typischen Mietvertrag zuzuordnen ist, da er nicht mehr dem "Leitbild"⁷⁵⁾ oder dem "Gesamtbild"⁷⁶⁾ eines Mietvertrages entspricht. Der Vertrag mit Überlassung einer Arbeitswohnung ist daher ein typischer Arbeitsvertrag.

73) Vgl. Enneccerus-Lehmann: a.a.O., S. 521, Fußnote 15a; Weimar, W.: Die Sachmängelhaftung im Mietrecht. Düsseldorf 1957, S. 9.

74) Insoweit gleicher Ansicht Leonhard, F.: Allgemeines Schuldrecht des BGB. München-Leipzig 1929. Bd. I, S. 330.

75) Dahm, G.: a.a.O., S. 48.

76) Larenz, K.: Methodenlehre, S. 343.

3. Welche Vorschriften sind anzuwenden?

Einige der Autoren, die ebenfalls nur einen Arbeitsvertrag annehmen (wenn auch mit anderer Begründung), sind sich darüber einig, daß auf diesen Vertrag neben den Vorschriften des Arbeitsrechts die Regeln des Mietrechts ergänzend heranzuziehen sind, soweit es nur die Überlassung der Wohnung angeht⁷⁷⁾. Nun scheint die Rechtsnatur des Vertrages mit Überlassung einer Arbeitswohnung und die typologische Zuordnung dieses Vertrages für die ausschließliche oder doch zumindest für eine nur modifizierte Anwendung des Arbeitsrechts zu sprechen⁷⁸⁾. Eine solche Folgerung wäre aber nicht zutreffend, da durch die Raumüberlassung Probleme entstehen, die nur mit ihr zusammenhängen, so daß es insoweit einer ergänzenden Heranziehung mietrechtlicher Vorschriften bedarf. Aus der nur einseitigen typologischen Natur dieses Rechtsverhältnisses ist jedoch zu folgern, daß eine analoge Anwendung mietrechtlicher Vorschriften nur in eng begrenztem Umfang statthaft ist. Auf dieses Rechtsverhältnis sind daher die Vorschriften des Arbeitsrechts "nur mit einigen wenigen, durch die Besonderheiten dieser Art von Gegenleistung innerlich dringend erforderlichen Abwandlungen"⁷⁹⁾ anzuwenden.

77) Hueck in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht Bd. I, S. 272; Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann: BGB. § 611 Anm. VIII 6 b (RdNr. 199); Stadler, H.: a.a.O., S. 81; ähnlich auch Kaskel-Dersch: Arbeitsrecht. 5. Auflage, Berlin-Göttingen-Heidelberg 1957, S. 172. Diese Ansicht deckt sich mit der von Planck (BGB. II. Bd., 2. Hälfte: Recht der Schuldverhältnisse (Bes. Teil). 4. Auflage Berlin-Leipzig 1928. Vorbem. 4 vor § 433 (S. 643)) und Cosack-Mitteis (Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. Bd. I. 8. Auflage Jena 1927, S. 637; nach diesen ist grundsätzlich für das gesamte Schuldverhältnis das Recht der Hauptleistung anzuwenden und das Recht der Nebenleistung nur insofern zu berücksichtigen, als die für den Haupttyp in Betracht kommenden Bestimmungen nicht ausreichen.

78) So Roquette, H.: Mietrecht. 5. Auflage, Tübingen 1961, S. 92.

79) Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 176.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Gesetzgeber, z.B. aus wohnungswirtschaftlichen Gründen, die Anwendung des Wohnungsnotrechts auf alle Wohnräume anordnet (vgl. § 21 MSchG, § 1 WBewG) oder aus sozialen Gründen bestimmte Schutzvorschriften auch auf die nicht mietweise überlassenen Räume anordnet (§ 565e BGB n.F.). Aber auch die Formulierungen derartiger Regelungen - "überlassen" statt "vermieten" und die Verweisung auf eine "entsprechende Anwendung" der mietrechtlichen Vorschriften (so in § 565e BGB n.F. und in § 21 MSchG) - zeigen, daß sich der Gesetzgeber der Durchbrechung des Grundsatzes der Vertragsfreiheit und dem der typologischen Zuordnung bewußt war.

III. Die Rechtsnatur des Vertrages mit Überlassung einer Lohnwohnung

1. Gesetzliche Subsumtion und typologische Zuordnung

Auch hier liegt wiederum eine Vermischung gesetzlicher Vertragstypen innerhalb eines Rechtsverhältnisses vor. Genauso wie bei der Arbeitswohnung sind auch hier durch die vertraglichen Vereinbarungen die gesetzlichen Voraussetzungen von Dienstvertrag und Mietvertrag erfüllt: Die Überlassung einer Wohnung erfolgt gegen das Zur-Verfügung-Stellen der Arbeitsleistung als Entgelt (§ 535 BGB) und umgekehrt ist die Wohnungsüberlassung der gesamte oder ein Teil des Lohnes für die Arbeitsleistung (§ 611 BGB). Die neben der begrifflichen Subsumtion noch erforderliche typologische Zuordnung zur Mietscheitert bei der Lohnwohnung nicht an einer inneren Verknüpfung von Arbeitsleistung und Wohnungsüberlassung, da eine solche Verbindung zwischen beiden nicht besteht. Es bleibt

daher zu untersuchen, ob die gegenseitige Verbindung beider Leistungen im Austauschzusammenhang das typische Bild von Dienstvertrag und Mietvertrag beeinträchtigt.

Die typischen Merkmale des Dienstvertrages⁸¹⁾ sind auch bei dem Vertrag mit Überlassung einer Lohnwohnung gegeben: Der Betriebsangehörige verpflichtet sich nämlich, seine Arbeitskraft für eine bestimmte Art von Tätigkeiten nach Weisungen des Vertragspartners gegen Entgelt, hier die Wohnung und ggf. noch gegen Barlohn, zur Verfügung zu stellen. Die Wohnung hingegen ist vom Unternehmer in ordnungsmäßigem Zustand zu gewähren und der Betriebsangehörige hat hinsichtlich des Gebrauchs der Wohnung die Rechte und Pflichten eines Mieters, ohne daß diese Rechte und Pflichten aus der Natur der Arbeitsleistung beeinträchtigt oder modifiziert würden. Die Verpflichtung zur Gewährung der Lohnwohnung entspricht insoweit dem typischen Bild des Mietvertrages und in gleicher Weise läßt sich der Vertrag auch dem Dienstverhältnis typologisch zuordnen. Der Vertrag mit Überlassung einer Lohnwohnung enthält daher zwei typologisch vollwertige Vertragsteile.

Die Besonderheit beider Vertragsbestandteile liegt darin, daß die Dienste nicht nur das Entgelt für die Wohnung sind, wie es z.B. beim "Abarbeiten" des Mietzinses der Fall wäre⁸²⁾, sondern daß die Dienste darüberhinaus eine eigene, selbständige Bedeutung haben. Ebenso ist es bei der Überlassung der Wohnung, sie kann vom Empfänger aus gesehen, sogar die wirtschaftlich im Vordergrund stehende Leistung sein⁸³⁾. Es handelt sich daher nicht um mehrere einzelne Verträge innerhalb

81) siehe oben bei II.

82) Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 176.

83) Vgl. den Fall, daß ein Student der Betriebswirtschaft sich nur deshalb zur Erledigung der Buchführung eines Kleinunternehmers verpflichtet, um von diesem ein möbliertes Zimmer zu erhalten. Oder wenn ein Ehepaar nur deswegen eine Wohnung überlassen bekommt, weil es sich verpflichtete, samstags in dem Einzelhandelsgeschäft des Hauswirts auszuhelfen. Im Zeichen des Arbeitskräftemangels kann es dem Geschäftsinhaber entscheidend darauf ankommen, auf diese Weise einen neuen Mitarbeiter zu gewinnen, so

eines Rechtsverhältnisses, denn nach dem Willen der Parteien sollen die einzelnen Vereinbarungen nicht ihre tatsächliche und rechtliche Selbständigkeit behalten, sondern sie sind vielmehr miteinander zu einem neuen Ganzen verbunden. Der Vertrag mit Überlassung einer Lohnwohnung ist daher auch typologisch ein sog. gemischter Vertrag, und zwar, da sich die für einen bestimmten Vertragstypus charakteristischen Leistungen gegenüberstehen, ein Zwittervertrag⁸⁴⁾.

2. Welche Vorschriften sind anzuwenden?

Im Gesetz ist die Behandlung der gemischten Verträge nicht geregelt. Auch die Motive nehmen zum Problem der gemischten Verträge keine Stellung, sie verweisen vielmehr die einzelnen Fälle und ihre Ausgestaltung in das Gebiet der Wissenschaft⁸⁵⁾.

Lotmar⁸⁶⁾ als Hauptvertreter der Absorptionstheorie will die gemischten Verträge stets nur unter e i n e n gesetzlichen Typenvertrag subsumieren. Das erfordere, daß bei einer Vertragsmischung zunächst der Haupttyp herauszusuchen sei. Bei der Rechtsanwendung sollten dann allein dessen Normen das Rechtsverhältnis regeln, während die auf den anderen Teil des gemischten Vertrages anwendbaren Vorschriften durch den vorherrschenden Typ absorbiert würden. Dagegen ist einzuwenden, daß die Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebentypus, die Lotmar nicht "nach subjektiven Intentionen, sondern nach

Fortsetzung von Fußnote 83):

daß man die Vermietung des Zimmers und der Wohnung nicht als primäre Leistung und das Erbringen von Diensten nur als "Abarbeiten" bezeichnen kann. Andererseits ist aber auch das Arbeitsverhältnis nicht das wirtschaftlich im Vordergrund stehende Rechtsverhältnis: Der Student oder das Ehepaar werden die Verpflichtung zur Erbringung von Diensten möglicherweise nur als lästige Notwendigkeit betrachten, um das dringend benötigte Zimmer oder die Wohnung zu erhalten.

84) Zur Terminologie siehe oben Fußnote 64).

85) Motive Bd. II, S. 2.

86) Der Arbeitsvertrag nach dem Privatrecht des Deutschen Reiches. Bd. 1 und 2, Leipzig 1902 und 1905.

äußeren, und zwar wirtschaftlichen Merkmalen" treffen wollten⁸⁷⁾, bei sehr vielen gemischten Verträgen praktisch nicht durchführbar ist⁸⁸⁾. Insbesondere bei Verträgen mit annähernd gleichem Gewicht würde man zu keiner befriedigenden Lösung kommen. Auch ist es nicht gerechtfertigt, z.B. die Nicht- oder Schlechterfüllung des absorbierten Teiles nur deswegen ohne rechtliche Folge zu lassen, weil es infolge der Absorption an einer Rechtsgrundlage fehlt. Abgesehen aber davon, daß unregelte Lücken entstünden, müßten nach der Absorptionstheorie selbst die zwingenden Vorschriften des Nebentypus außer Betracht bleiben - ein nicht stets sachgerechtes Ergebnis!

Unter Ablehnung der Absorptionsmethode ging Höniger⁸⁹⁾ den umgekehrten Weg. Er nimmt an, daß zwischen den einzelnen Teilen des gesetzlichen Tatbestandes und den dazu gehörigen Rechtsfolgen ein abstrakter Zusammenhang bestehe. Die in einem gemischten Vertrag kombinierten Tatbestandselemente lösten daher jeweils eine bestimmte Rechtsfolge aus. Die Bestandteile des gemischten Vertrages, d.h. eines Vertrages, dessen "Tatbestand eine im Gesetz nicht vorkommende Verbindung einzelner im Gesetz unter verschiedenen Vertragskategorien normierter Tatbestandsstücke enthält"⁹⁰⁾, seien gleichwertig, so daß die Rechtsfolgen aller Tatbestandselemente direkt aufgelöst würden und miteinander zu kombinieren seien (Kombinationstheorie). Kritisch ist hierzu zu bemerken, daß Höniger durch das völlige Gleichbehandeln aller Tatbestandselemente, das Zerlegen der Vertragstypen und ihr willkürliches Zusammensetzen sich ohne Grund zu weit von den gesetzlichen Typen und von dem Parteiwillen, der den gemischten Vertrag als einheitlichen Vertrag konzipiert hat, löst. Ungeklärt bleibt aber vor allem, was zu geschehen hat, wenn die Rechtsfolgen aus zwei Tatbestandsstücken sich widersprechen.

87) a.a.O., Bd.1, S. 687.

88) Vgl. Höniger, H.: Die gemischten Verträge in ihren Grundformen. Mannheim-Leipzig 1910, Bd. I, S. 89 und 138; ferner Schreiber: Gemischte Verträge im Reichsschuldrecht. In: Ihering Jahrbuch Bd. 60 (1912), S. 106 - 228 (199).

89) a.a.O.

90) Höniger, H.: a.a.O., S. 4.

Ebenso wie Höniger lehnt auch Schreiber⁹¹⁾, der Begründer der Theorie der analogen Rechtsanwendung, die Absorptions-theorie ab. Auch nach seiner Ansicht sind die Rechtsfolgen aller der im Gesamtvertrag enthaltenen Tatbestände zu verbinden, jedoch nicht direkt, sondern analog, denn Schreiber geht davon aus, daß die Mischformen als solche nicht im Gesetz geregelt seien, und demgemäß seien auch die Rechtsfolgen des speziellen Schuldrechts nicht direkt anwendbar⁹²⁾. Gegen Schreiber lassen sich die gleichen Einwände wie gegen Höniger geltend machen. Ferner läßt sich mit Lent⁹³⁾ gegen die Theorie der analogen Rechtsanwendung ausführen, daß beim Vorliegen mehrerer gesetzlicher Vorschriften kein Grund vorhanden ist, deswegen keine anzuwenden.

Keine dieser Theorien hat sich in reiner Form durchgesetzt. Die Meinung der Literatur und der Rechtsprechung hat sich vielmehr in dem bereits von Lent⁹⁴⁾ angedeuteten Sinne entwickelt, daß nämlich die Entscheidung über die Anwendung der einzelnen, im gemischten Vertrag zusammentreffenden Bestimmungen in jedem besonderen Fall von dem Passen und von der Nützlichkeit abhängig zu machen sei. Keine der drei angeführten Theorien kann daher in jedem Fall ausschließlich Anwendung finden, so daß sich für die Behandlung der gemischten Verträge keine stets allgemein gültigen Grundsätze aufstellen lassen. Maßgebend sind stets die Verhältnisse des einzelnen Falles, die Eigenart des Vertragsverhältnisses, die die Anwendung des Absorptionsprinzips, des Kombinationsgrundsatzes oder der Methode der analogen Rechtsanwendung verlangen können⁹⁵⁾.

91) a.a.O.

92) a.a.O., S. 210, 212.

93) Die Gesetzeskonkurrenz im bürgerlichen Recht und Zivilprozeß. Leipzig 1912. Bd. I, S. 211.

94) a.a.O., S. 211.

95) Ebenso Enneccerus-Lehmann: a.a.O., S. 385 (§ 100 B); Esser, J.: a.a.O., S. 56 f. (§ 17, 1 b, c); Erman-Groepper: BGB. 3. Auflage, Münster 1962. Einl. vor § 305 Anm. 2 h; Larenz, K.: Schuldrecht, Besonderer Teil. Bd. II, S. 4; Palandt-Danckelmann: BGB. 24. Auflage München-Berlin 1965. § 305 Anm. 6; Soergel-Siebert-R.Schmidt: BGB. 9. Auflage, Stuttgart 1962. Vor § 305 Anm. 17; Wilde in BGB-RGRK, 11. Auflage Berlin 1960. Vor § 305 Anm. 13.

Wendet man diese Grundsätze auf den Vertrag mit Überlassung einer Lohnwohnung an, so ist entsprechend seiner doppelten typologischen Zuordnung grundsätzlich auch die Anwendung der gesetzlichen Vorschriften b e i d e r Vertragstypen geboten, d.h. auf die Leistung jedes Vertragspartners sind die für den entsprechenden Vertragstypus geltenden Vorschriften anzuwenden. Die Kombination der Rechtsfolgen beider Vertragstypen ist jedoch nur teilweise miteinander vereinbar, nämlich dann, wenn die Anwendung einer Vorschrift lediglich einen Vertragsteil betrifft. Sofern aber bei der Anwendung einer Vorschrift der gesamte Vertrag berührt wird, sei es, daß es sich um die Beendigung des Vertrages handelt oder daß die Anwendung der einzelnen Vorschriften des einen Vertragstypus mit dem Wesen des anderen Vertragstypus unvereinbar ist, dann ergibt sich ein mit der Kombinationstheorie nicht zu lösender Widerspruch.

In Fällen dieser Art kann die Lösung nur im Bevorzugen des einen Vertragstypus und damit gleichzeitig in der Absorption des anderen liegen. Bei der Frage, welchem Vertragstypus im Einzelfall der Vorzug gebührt, wird darauf abzustellen sein, wo das Übergewicht des Vertrages liegt⁹⁶⁾. Bettermann⁹⁷⁾ löst diese Frage nach dem Übergewicht einheitlich, indem bei jedem Kollisionsfall den Vorschriften des überwiegenden Typus der Vorzug gegeben werden soll. Das Auffinden des Übergewichts kann jedoch nicht in der fast "mechanischen" Weise geschehen, wie sie Bettermann vorschlägt. So soll nach ihm der Schwerpunkt z.B. auf der Seite des Dienstverhältnisses liegen, wenn außer der Wohnungsüberlassung noch Barlohn geschuldet wird, und umgekehrt soll der Schwerpunkt beim Mietverhältnis liegen, wenn die Dienstleistung nur einen Teil der für die Raumüberlassung zu gewährenden Vergütung darstellt, während sich kein Vorrang eines Vertragstypus feststellen lassen soll, wenn Raumüberlassung und Dienstleistung sich voll kompensieren.

96) Ebenso Bettermann, K.A.: Mieterschutzgesetz. Tübingen 1950. § 21 Anm. 16 und Molitor, E.: Vorläufige Landarbeitervorordnung. 2. Auflage, München-Berlin 1952. § 1 Anm. 3 (RdNr. 30); ähnlich Larenz, K.: Methodenlehre, S. 347.

97) a.a.O.; ebenso Lotmar, P.: a.a.O., Bd. I, S. 688.

Zunächst ist es nicht recht verständlich, warum der Betriebsangehörige, der neben der Wohnung noch eine Barentschädigung erhält oder einen bestimmten Geldbetrag hinzubezahlen muß, eine völlig andere Rechtsposition innehat als der, der nur die Wohnung erhält⁹⁸⁾. Für sich allein kann das Hinzutreten einer ggf. geringen Geldleistung wohl nicht ausreichend sein, um das gesamte Rechtsverhältnis als typischen Arbeitsvertrag oder als typischen Mietvertrag zu kennzeichnen. Der Haupteinwand gegen die Methode von Bettermann beim Auffinden des "Übergewichts" geht aber dahin, daß er die verschiedene Wertigkeit der miteinander verknüpften Vertragstypen nicht berücksichtigt und in jedem Konfliktfall stets an die Regelung des überwiegenden Teiles anknüpft, ohne zu prüfen und ohne nach seiner Theorie auch nur prüfen zu können, ob nicht im Einzelfall den Vorschriften des anderen Typus wegen überwiegender Interessen oder wegen ihrer zwingenden Natur der Vorzug gebührte. Welcher Vertragstypus im Einzelfall dominiert, kann daher nicht ein für allemal entschieden werden, sondern muß im Einzelfall auf Grund eines wertenden Vorganges ermittelt werden⁹⁹⁾.

Hierbei ist zu beachten, daß die Auslegungsgrundlage beim Arbeitsvertrag völlig andersartig ist als beim Mietvertrag.

98) Vgl. Roediger, H.W.: Die Pförtner-, Hauswart- und Hausmeisterverträge. Diss. Heidelberg 1913, S. 48; Fraenkel, R.: Zwitterverträge. Diss. Jena 1913, S. 41.

99) Vgl. Henkel, H.: Einführung in die Rechtsphilosophie. München-Berlin 1964, S. 230. - Daher kann auch nicht Röbler (Die doppeltypischen Verträge. Diss. Tübingen 1926, S. 25), Fischer (Gegenseitige Verträge mit Typenvermengung. Diss. Marburg 1931, S. 32), Fraenkel (a.a.O., S. 9), Ochs (Die Theorie des gemischten Vertrages unter kritischer Würdigung des heutigen Standes der Lehre. Diss. Erlangen 1932, S. 38) und auch Stadler (Werkwohnung, S.83) gefolgt werden, daß sich die Kollisionsfälle schon danach systematisieren ließen, daß die zwingende die nachgiebige Vorschrift im Kollisionsfall absorbiert. Hierbei wird nämlich übersehen, daß bereits der Ausgangspunkt, nämlich die Vergleichbarkeit der vermischten Typen, was insbesondere ihre Gleichwertigkeit voraussetzt, nicht stets gegeben ist. Jedoch ist den genannten Autoren insoweit zuzustimmen, als aus der gesetzlichen Ausgestaltung der Vertragstypen Hinweise auf zu beachtende individuelle und allgemeine Interessen zu entnehmen sind.

Geht es beim Mietvertrag, der ein Teil der Privatrechtsordnung ist, um die "Ausgleichung ... gegensätzlicher privater Interessen unter Heranziehung von deren Bewertung durch die Rechtsgemeinschaft"¹⁰⁰⁾, so wird im Arbeitsrecht die Rechtsordnung von einer Vielzahl von Komponenten gestaltet. Diese zu berücksichtigenden Gesichtspunkte bilden ein "komplexes Knäuel von Strebungen"¹⁰¹⁾, nämlich neben dem Grundsatz des Interessenausgleichs (wie im Privatrecht) vor allem auch die Berücksichtigung der Gesellschaft und ihrer Teile, der Belange der Einzelpersonlichkeit und ihrer Entfaltung, die Berücksichtigung der Wirtschaft "als Fundament des äußeren menschlichen Zusammenlebens und des Lebens überhaupt"¹⁰²⁾ und der Belange des Staates durch Berücksichtigung des Gemeinwohls dieser Gemeinschaft, schließlich auch die Erheblichkeit der Tradition als den "Rechtsinhalt gestaltende Kraft"¹⁰³⁾. Das macht es nun erforderlich, daß bei der Bewertung von kollidierenden Normen beim Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Lohnwohnung die für die jeweilige Rechtslage in Betracht kommenden Gesichtspunkte stets einzubeziehen sind.

Weiter ist zu beachten, daß Auslegungsziel der arbeitsrechtlichen Normen und Vereinbarungen der (allerdings nicht uneingeschränkte) Schutzgedanke zugunsten des wirtschaftlich und sozial schwächeren Arbeitnehmers ist.¹⁰⁴⁾ Dieser Schutzgedanke ist es dann, der den Parteien die Disposition über derartige Vorschriften verbietet und der nach der ratio des Gesetzes auch nicht dadurch umgangen werden kann, daß die Parteien ein gemischtes Rechtsverhältnis vereinbaren¹⁰⁵⁾. Ob aber im Einzelfall bei einer arbeitsrechtlichen Norm der Schutzzweck entscheidend war und, falls er normbestimmend ist, ob er dann

100) Schnorr von Carolsfeld, L.: Die Eigenständigkeit des Arbeitsrechts. In: RdA 1964, S. 297 - 305 (298).

101) Schnorr von Carolsfeld, L.: a.a.O., S. 298.

102) Schnorr von Carolsfeld, L.: a.a.O., S. 300.

103) Schnorr von Carolsfeld, L.: a.a.O., S. 300.

104) Schelp, G.: Gemischte Rechtsverhältnisse mit arbeitsrechtlichen Elementen. In: Festschrift für Wilhelm Herschel. Schriftenreihe des Bundesarbeitsministeriums, H.1, Stuttgart 1955, S. 87 - 104 (96); Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 34; Nikisch, A.: Arbeitsrecht, Bd. I, 3. Auflage, Tübingen 1961, S. 1 ff.

105) ebenso Schelp, a.a.O., S. 96.

nicht durch die Interessen der Arbeitgeberseite begrenzt ist, kann nur in jedem einzelnen Kollisionsfall entschieden werden.

Daraus ergibt sich, daß nicht stets dem Arbeitsrecht der Vorrang gebührt¹⁰⁶⁾, sondern daß im Einzelfall auch das Mietrecht sich gegenüber dem Arbeitsrecht durchsetzen kann. Auch das Mietrecht hat Schutzcharakter, der z.B. im Mieterschutzgesetz, im Wohnungsbewirtschaftungsgesetz und im neuen sozialen Mietrecht¹⁰⁷⁾ entschieden zum Ausdruck kommt. Auch die mietrechtlichen Vorschriften knüpfen hinsichtlich ihres Schutzcharakters an die unterlegene wirtschaftliche Stellung des Mieters an, so daß die ratio des Gesetzes insoweit die gleiche wie beim Arbeitsrecht ist¹⁰⁸⁾.

Dieser sowohl arbeitsrechtliche wie mietrechtliche Schutzzweck beim Vertrag mit Überlassung einer Lohnwohnung gestattet es daher nicht, einem Vertragsteil a priori das stärkere Gewicht zuzuerkennen, vielmehr sind bei der Lohnwohnung stets im Einzelfall die oben erwähnten Komponenten abzuwägen und zu bewerten.

-
- 106) So aber Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 176; Schelp, G.: a.a.O., S. 96 f.; Nikisch, A.: a.a.O., Bd. I, S. 396; Hueck in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 297.
- 107) Vgl. Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht v. 23.6.1960, BGBl I, 389; 1. Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften v. 29.7.1963, BGBl I, 505, und 2. Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften v. 14.7.1964, BGBl I, 457.
- 108) Wenn Schelp (a.a.O., S. 96 f.) nur dann den Schutzgedanken des Mietrechts zum Zuge kommen lassen will, wenn der Gesetzgeber die Anwendung mietrechtlicher Tatbestände zwingend vorschreibt, wie z.B. in §§ 20, 21 MSchG, dann ist das zu eng, weil diese Auffassung dem Wesen des Mietrechts als Schutzrecht nicht gerecht wird. - Zum Schutzgedanken des Mietrechts vgl. Mohnen, H.: Der Inhalt des Sozialbegriffs im neuen Mietrecht. In: Ftschr. für Hans Carl Nipperdey zum 70. Geburtstag. München-Berlin 1965. Bd. I, S. 605 - 623.

IV. Die Rechtsnatur des Vertrages mit Überlassung einer Vorzugswohnung

1. Vertragsverbindung

Bei dieser Art von Verträgen sind die Wohnungsüberlassung und die Durchführung des Arbeitsverhältnisses weder innerlich miteinander verbunden, noch stehen sie auf Grund des Vertragswillens in einem direkten Austauschverhältnis. Beide Vereinbarungen sind vielmehr grundsätzlich selbständig und sind nur durch den Parteiwillen, nämlich durch die Abhängigkeit der Wohnungsüberlassung vom Bestand des Arbeitsverhältnisses, miteinander verknüpft. Es handelt sich daher hierbei um eine "Vertragsverbindung" i.S. von Enneccerus-Lehmann¹⁰⁹⁾ oder um eine "Vertragszusammensetzung" nach Esser¹¹⁰⁾, die dadurch gekennzeichnet sind, daß die Gültigkeit des dienenden Vertrages (hier des Mietvertrages) von der Gültigkeit des herrschenden Vertrages (Arbeitsvertrag) abhängt. Für das Arbeitsverhältnis ist dies jedoch dahin zu modifizieren, daß es keinen Unterschied machen kann, ob der Arbeitsvertrag als solcher gültig ist oder nicht, weil auch ein fehlerhafter, aber vollzogener Arbeitsvertrag ein rechtswirksames, sog. faktisches¹¹¹⁾ oder "De-facto-Arbeitsverhältnis"¹¹²⁾ begründet. Es liegen daher bei dem Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Vorzugswohnung mehrere Verträge vor, die nur durch (in der Regel) einseitige Abhängigkeit, nämlich dem Bestehen des Arbeitsverhältnisses, verbunden sind, d.h. das tatsächliche Fortbestehen des Arbeitsverhältnisses ist somit die Be-

109) a.a.O., S. 394 (§ 100 A 2).

110) a.a.O., S. 56 (§ 17, 1.a).

111) Vgl. Nikisch, A.: Arbeitsrecht. Bd. I, S. 172; Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht. Bd. I, S. 114, 183; zur Werkwohnung insbesondere Bettermann, K.A.: a.a.O., § 20 Anm. 26; Stadler, H.: Werkwohnung, S. 49.

112) Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 150.

dingung¹¹³⁾ für die Gültigkeit des Mietverhältnisses¹¹⁴⁾.

Dagegen ist das Arbeitsverhältnis in seinem rechtlichen Bestand nicht von dem Fortdauern des Mietverhältnisses abhängig. Das bedeutet, daß das Mietverhältnis durch Kündigung des Arbeitnehmers (z.B. weil er ein Eigenheim erworben hat) oder auch durch Kündigung des Arbeitgebers (weil der Arbeitnehmer von der Wohnung unangemessenen Gebrauch gemacht hat) enden kann, ohne daß allein schon dadurch das Arbeitsverhältnis beendet würde^{114a)}. Der Grund hierfür ist darin zu sehen, daß die Wohnungsgewährung eine aus Anlaß des Arbeitsverhältnisses gewährte Vergünstigung ist, die mangels innerer Notwendigkeit nicht Bestandteil des Arbeitsverhältnisses ist, sondern zu diesem als selbständige Vereinbarung hinzutritt.

2. Welche Vorschriften sind anzuwenden?

Jeder Vertrag folgt während des Bestehens des gesamten Rechtsverhältnisses den Vorschriften seines Typus' und nur soweit die Abhängigkeit der Verträge von den Parteien gewollt ist, hier also bezüglich der Beendigung des Dienstverhältnisses, hängt der Fortbestand des Mietverhältnisses von dem Bestehen des Arbeitsverhältnisses ab, so daß nach dem Parteiwillen im Fall der Kündigung des Arbeitsverhältnisses auch das Mietverhältnis endigen soll¹¹⁵⁾. Dieser Grundsatz wird jedoch durchbrochen, soweit zwingende gesetzliche Vorschriften, z.B. im Mieterschutzgesetz oder nach § 565b BGB n.F., eine abweichende Regelung enthalten.

113) Larenz, K.: Lehrbuch des Schuldrechts. Besonderer Teil. 6. Auflage, München-Berlin 1964, S. 5.

114) Jedoch kann kraft Parteivereinbarung die Verbindung zwischen den beiden Verträgen auch weniger stark ausgeprägt sein. So wenn die durch die Vereinbarung eines Bedingungszusammenhanges gegebene "Automatik" hinsichtlich der Beendigung des Mietverhältnisses bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses durch die Abrede ersetzt ist, daß die Beendigung des Arbeitsverhältnisses lediglich einen Grund zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses darstellt (vgl. BGH v. 24.1.1959, MDR 1959, S. 483).

114a) Vgl. § 8 I.3.

115) Im einzelnen vgl. unten § 8 I.3.

Zweiter Abschnitt: Besonderer Teil

=====

Ausgewählte arbeits- und mietrechtliche Fragen in Anwendung auf die einzelnen Arten der Werkwohnung

§ 4. Begründung des Rechtsverhältnisses mit Gewährung einer Werkwohnung

I. Der Inhalt des Vertrages

1. Kennzeichnung der wirtschaftlichen Zweckbestimmung der Wohnung

Beabsichtigen die Parteien ein Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Werkwohnung¹¹⁶⁾ abzuschließen, dann müssen neben den auch sonst üblichen Vereinbarungen hinsichtlich Arbeitsleistung und Wohnungsüberlassung Abreden über den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Arbeitsleistung und Wohnungsüberlassung entsprechend den oben herausgestellten Merkmalen und über die Abhängigkeit der Wohnungsüberlassung von der Arbeitsverpflichtung getroffen werden. Geschieht dies nicht

116) Gleichgültig ist, ob der Unternehmer ein "Werk", einen gewerblichen Betrieb oder überhaupt keinen Betrieb besitzt. Deutet "Werk" sprachlich auf einen Fabrikationsbetrieb hin, so ist eine solche Auslegung zu eng. Ursprünglich mag die Werkwohnung hauptsächlich in industriellen Betrieben errichtet worden sein (vgl. Beßler: Das Recht der Werkwohnungen. Herausgegeben vom Arbeitgeberverband der Gas-, Wasser- und Elektrizitätswerke Mitteldeutschlands, H. 4, o.O. 1925, S. 8), doch muß unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse der Begriff erweitert aufgefaßt werden. Nicht nur Fabrikationsbetriebe, sondern auch andere gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe können Werkwohnungen unterhalten. Darüberhinaus können auch die Wohnungen solcher Vertragspartner, die keinen Betrieb im eigentlichen Sinn führen, Werkwohnungen sein, sofern nur ein Zusammenhang zwischen Arbeitsverpflichtung und Wohnungsüberlassung besteht (vgl. auch Fußnote 29a). Ebenso Beßler a.a.O.; Stadler, H.: Die Werkwohnung, S. 22.

ausdrücklich, so kann sich dieser Zusammenhang und die Abhängigkeit gegebenenfalls aus den Umständen ergeben¹¹⁷⁾.

Wurden "von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes" zur Errichtung der Werkwohnungen öffentliche Mittel nach dem I. Wohnungsbaugesetz in Anspruch genommen, dann ist gemäß § 24 dieses Gesetzes mit den Betriebsangehörigen zu vereinbaren, daß das Mietverhältnis nach fünfjähriger Mietzeit vom Arbeitsverhältnis unabhängig wird¹¹⁸⁾. Wegen der unmittelbaren arbeitstechnischen Verknüpfung von Wohnungsüberlassung und Arbeitsleistung, auf Grund deren die Arbeitswohnung gleichsam als Arbeitsgerät erscheint, ist eine solche Klausel mit dieser Wohnungsart nicht immer vereinbar. Die Arbeitswohnung ist notwendiges Betriebsvermögen und bleibt daher in dieser engen Beziehung zum Unternehmen bis auf Grund einer betriebsorganisatorischen Änderung der mit der Wohnung verbundene Arbeitsplatz entfällt. Sollte die nach § 24 des I. Wohnungsbaugesetzes nur vorübergehend mögliche Zweckwidmung als Arbeitswohnung aus betriebstechnischen Gründen nicht durchführbar sein, dann bleibt dem Unternehmen nichts anderes übrig, als auf öffentliche Mittel nach dem I. Wohnungsbaugesetz zu verzichten. Der § 24 des I. Wohnungsbaugesetzes ist daher im wesentlichen für die Lohn- und Vorzugswohnungen von Bedeutung.

2. Werkwohnung und Truckverbot

Für die den gewerblichen Arbeitnehmern, den Heimarbeitern, Hausgewerbetreibenden und den Bergarbeitern überlassenen Werkwohnungen ist zu erörtern, ob eine solche Vereinbarung gegen das Truckverbot (§§ 115 ff. bzw. 119b bzw. 154a Abs.1 GewO) verstößt.

117) Vgl. oben Fußnote 38).

118) Kommt der Unternehmer dieser Auflage nicht nach, sondern schließt er mit seinen Betriebsangehörigen Verträge ohne diese Klausel, dann kann das öffentliche Darlehen zurückgefordert werden. Geschieht das, dann wird auch die Fünf-Jahres-Klausel bedeutungslos.

Nach Ansicht von Hueck, Nikisch, Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann¹¹⁹⁾ schließt § 115 Abs. 1 GewO die Vereinbarung einer Naturalvergütung nicht aus. Verbieten sei nur, dem Arbeitnehmer statt eines vereinbarten Geldlohnes oder in Anrechnung auf ihn Waren zu liefern, d.h. nur die Hingabe von Waren an Zahlungs Statt sei ausgeschlossen. Da aber die Gefahr, daß dem Arbeitnehmer Waren zu überhöhten Preisen berechnet werden und ihm die freie Verfügung über den Lohn entzogen wird, auch bei der Vereinbarung eines Naturallohnes bei Vertragsschluß nicht geringer ist, als wenn sie erst nachträglich an Zahlungs Statt erfolgt, erscheint es richtiger, um dem Schutzzweck des Truckverbotes voll gerecht zu werden, das Truckverbot außer auf den von Hueck, Nikisch und Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann genannten Fall auch auf den ursprünglich vereinbarten Naturallohn zu beziehen¹²⁰⁾. Die Zulässigkeit der Gewährung einer Wohnung als Naturallohn ergibt sich dann aus § 115 Abs. 2 S. 2 GewO, wo die "Verabfolgung" von Wohnungen ausdrücklich vom Barzahlungsgebot ausgenommen ist.

3. Die Frage des Entgelts für die Überlassung der Werkwohnung

- a) Nach § 115 Abs. 2 S. 2 GewO kann der Arbeitnehmer die Wohnung in "Anrechnung" auf den Lohn erhalten. Die Bedeutung des Tatbestandsmerkmals Anrechnung ist unterschiedlich. Beispiele gesetzlicher Anrechnung sind u.a. in §§ 324 Abs. 1 S.2, 615, 616 Abs. 1 S. 2, 649, 1214 Abs. 2 BGB enthalten. In Fällen dieser Art wird die Forderung eo ipso um den anzurechnenden Betrag gemindert,

119) Hueck in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I. 7. Auflage Berlin-Frankfurt/M. 1963, S. 357; Nikisch, A.: Arbeitsrecht, Bd. I, 3. Auflage, Tübingen 1961, S. 417; Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann: Kommentar zum BGB. 11. Aufl., Berlin 1958. § 611 Anm. VIII. 6a (= RdNr.191).

120) Ebenso Landmann-Rohmer-Evermann-Fröhler: GewO. 11. Aufl. München-Berlin 1956, Bd. 2, § 115 Anm. 2e; Kaskel-Dersch: Arbeitsrecht, S. 171; Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 183.

so daß dann nur der verminderte Betrag geschuldet ist¹²¹⁾. Da es sich bei der Überlassung der Wohnungen aber um eine vertragliche Anrechnung handelt, scheidet dieser Begriff der Anrechnung für § 115 Abs. 2 S. 2 GewO aus.

Ein vergleichbarer Fall der vertraglichen Anrechnung ist in § 416 BGB geregelt, nämlich die Übernahme einer Hypothek auf den Kaufpreis. Nach der Entscheidung des Reichsgerichts vom 13.2.1928¹²²⁾ besteht im Fall des § 416 BGB Kaufpreisschuld überhaupt nur in verminderter Höhe, zu der die Übernahme der Hypothek als weitere, ursprünglich geschuldete Leistung tritt. Ebenso ist es bei der Arbeits- und Lohnwohnung. Deren Überlassung ist von vornherein als Teil des Lohnes oder als ganzer Lohn vereinbart, so daß auch die Wohnungsüberlassung von Anfang an insoweit an die Stelle eines Barlohnes tritt. Ist im Vertrag trotzdem der volle (übliche oder tarifliche) Barlohn genannt und von diesem der Wert der Wohnung abgezogen, dann handelt es sich nach dem Vertragswillen um keine Aufrechnung, vielmehr sind die genannten Beträge dann nur Rechnungsgrößen. Insoweit ist die Anrechnung daher nur ein rechnerischer Vorgang¹²³⁾. Für die Vorzugswohnung, die ja kein originärer Lohn ist, ist jedoch nach anderen Auslegungsgrundsätzen zu suchen.

- b) Wie sich aus dem Wort "verabfolgen" in § 115 Abs. 2 S. 2 GewO ergibt, sollte der Zweck der Vorschrift - die

-
- 121) Vgl. Döring, W.: Die Fälle der Anrechnung im BGB. Diss. Köln 1927, S. 50 ff., 63; ferner Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann: § 611 Anm. VIII, 8f (RdNr. 236); Larenz, K.: Lehrbuch des Schuldrechts. Bd. 1: Allgemeiner Teil. 6. Aufl., München-Berlin 1963, S. 317.
- 122) RG v. 13.2.1928, RGZ 120, 166 (169); ebenso Palandt-Danckelmann: BGB. 23. Aufl., München-Berlin 1964, § 364 Anm. 4b; Soergel-Hahne: BGB. 8. Aufl., Stuttgart-Köln 1952, § 364 Anm. 7.
- 123) Vgl. Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 234, Fußnote 1; a.A. Bonn, P.B.: Die Fälle der Anrechnung im Dienstvertrag nach BGB und GewO. Diss. Heidelberg 1905, S. 64 - 70.

Partizipierung des Arbeitnehmers an der Produktion des Unternehmers zu Kostenpreisen oder an dessen günstigen Bezugsmöglichkeiten - nicht nur unter Einhaltung bestimmter Rechtsfiguren erreicht werden können¹²⁴⁾. Folgerichtig nennen daher Nikisch die Aufrechnung, Kaskel-Dersch die Erfüllung an Zahlungs Statt, Boldt-Steffens und Landmann-Rohmer, Eyermann-Fröhler¹²⁵⁾ beide Fälle als mit § 115 Abs. 2 S. 2 GewO vereinbar.

Die Aufrechnung nach § 387 BGB setzt zwei selbständige Forderungen voraus; ebenso geht auch die Leistung an Erfüllung Statt (§ 364 Abs. 1 BGB) begrifflich von zwei verschiedenen Leistungen aus, indem das Schuldverhältnis mit Zustimmung des Gläubigers auch dann zum Erlöschen kommt, wenn der Schuldner eine andere (zweite) Leistung an Stelle der an sich geschuldeten (ersten) Leistung bewirkt. Beide Rechtsinstitute können daher nur dann Bedeutung haben, wenn Naturalien nicht von vornherein als Lohn vereinbart, sondern erst nachträglich mit ihm verrechnet werden. Würde man unter dem Tatbestandsmerkmal "verabfolgen" nur diese beiden Rechtsinstitute fassen, so fielen die Lohn- und Arbeitswohnung nicht unter den Geltungsbereich des § 115 Abs. 2 Nr. 2 GewO, da nach dem Willen der Vertragspartner ihre Überlassung von Anfang an als Gegenleistung vereinbart ist. Ein solches Ergebnis würde indessen nicht dem Schutzzweck dieser Vorschrift gerecht, denn auch bei der Lohn- und Arbeitswohnung besteht (jedenfalls in Zeiten der Unterbeschäftigung) die Gefahr, daß die Wohnung der Arbeitsleistung mit einem zu hohen Wert gegenübergestellt wird. Da auch nach dem Wortsinn keine Veranlassung besteht, das Tatbestandsmerkmal derartig eng zu fassen, ist dieses in einem umfassenden Sinn zu verstehen, so daß unter "verabfolgen" jede Überlassung einer Werkwohnung zu begreifen ist¹²⁶⁾.

- c) Die bei a) und b) untersuchten Fragen der Anrechnung und Aufrechnung sind über den Anwendungsbereich von

124) RAG v. 13.3.1929, ARS 3, S. 298; Landmann-Rohmer, Eyermann-Fröhler: GewO. § 115 Anm. 4; Nikisch, A.: Arbeitsrecht. Bd. I, S. 418.

125) Boldt-Steffens: GewO. Münster 1955. § 115 Anm. IV, 1; Landmann-Rohmer, Eyermann-Fröhler: a.a.O.; Nikisch, A.: a.a.O.; Kaskel-Dersch: Arbeitsrecht, S. 171.

126) Vgl. Fußnote 124.

§ 115 Abs. 2 S. 2 GewO hinaus von gleicher Bedeutung. Es bestehen daher keine Bedenken, die gefundenen Ergebnisse auf alle Werkwohnungen anzuwenden:

Bei der Arbeits- und Lohnwohnung, die von Anfang an als Lohn geschuldet werden, handelt es sich, wenn sie mit einem üblichen oder tariflichen Lohn verrechnet werden, um eine Anrechnung (ebenso wie bei § 416 Abs. 1 BGB). In den übrigen Fällen sind sie direkt als Naturallohn geschuldet.

Im Gegensatz dazu kann der Gegenwert der Vorzugswohnung mit dem Lohnanspruch, da es sich um zwei selbständige Forderungen handelt, aufgerechnet werden. Im einzelnen ist an folgende Unterfälle der Aufrechnung zu denken: Einseitige Aufrechnungserklärung, Aufrechnungsvertrag, Aufrechnungsvorvertrag und antizipierender Aufrechnungsvertrag.

Eine einseitige Aufrechnung setzt zwei fällige Forderungen voraus (§ 387 BGB). Mit dieser Konstruktion könnte und müßte aber der vermietende Unternehmer oder der Betriebsangehörige an jedem Monatsende oder -anfang beide Forderungen, soweit sie sich gegenüberstehen und soweit kein Aufrechnungsverbot (§ 394 S.1 BGB, §§ 850 ff.ZPO) entgegensteht, miteinander aufrechnen. Auch der Aufrechnungsvertrag müßte stets erneut zu Beginn oder Ende jeder Lohn- oder Mietzinszahlungsperiode abgeschlossen werden. Um diese allmonatliche oder sogar allwöchentliche Aufrechnung zu vermeiden, enthalten die Verträge zumeist Klauseln, die bereits auch die Aufrechnung für künftige Lohn- und Mietzinszahlungen betreffen. So auch der "Heidelberger Mustervertrag": "Der Mieter ermächtigt den Vermieter unwiderruflich, den Mietzins . . . während der Dauer des Arbeitsverhältnisses einzubehalten"¹²⁷⁾; ferner Stadler¹²⁸⁾ "Die Firma ist berechtigt, den Mietpreis von dem Herrn ...

127) a.a.O., S. 4 (§ 5 Abs. 1 S. 2); vgl. auch den der Entscheidung des BAG v.1.8.1959, AP Nr. 1 zu § 382 BGB zugrundeliegenden Sachverhalt.

128) Werkwohnung, S. 155.

zu zahlenden Gehalt ... einzubehalten... Herr ... tritt insoweit das Gehalt ... an die Firma ab." Mit diesen Klauseln ist auch kein Aufrechnungsvorvertrag gewollt, denn dieser erfaßt nicht den Bestand der Forderung, sondern enthält nur die schuldrechtliche Verpflichtung, in Zukunft je zum Fälligkeitszeitpunkt einen Aufrechnungsvertrag zu schließen¹²⁹⁾.

Bei den bei der Vorzugswohnung einander gegenüberstehenden Lohn- und Mietzinsforderungen handelt es sich, wie auch Vollkommer¹³⁰⁾ zu Recht ausführt, nicht um künftige oder bedingte Ansprüche, sondern um bestehende mit erst in der Zukunft liegender Fälligkeit. Daher handelt es sich auch bei den Vertragsklauseln nicht um bedingte (antizipierende) Aufrechnungsverträge, die sich nur auf noch nicht entstandene (künftige) Forderungen beziehen¹³¹⁾. Die bei der Vorzugswohnung getroffenen Vereinbarungen haben vielmehr verfügenden Charakter. Das kommt in dem "Heidelberger Mustervertrag" durch den Terminus "Der Mieter ermächtigt den Vermieter ..." und bei Stadler durch die Vorausabtretung des Lohnes in Höhe des Mietzinses klar zum Ausdruck. Die bei den Vorzugswohnungen übliche Klausel ist daher das Verfügungsgeschäft der Aufrechnungsvereinbarung¹³²⁾. Daß beide Forderungen im Zeitpunkt dieser Vereinbarung noch nicht fällig sind, steht der Wirksamkeit nicht entgegen.

4. Einbeziehung der Ehefrau des Betriebsangehörigen in das Rechtsverhältnis?

Beim Abschluß von Mietverträgen wird vielfach empfohlen, auch die Ehefrau des Mieters mit in den Vertrag einzubeziehen und zwar durch den Abschluß des Mietvertrages mit beiden Eheleu-

129) Vgl. Palandt-Danckelmann: BGB. 23. Aufl., München-Berlin 1964, § 387 Anm. 2.

130) Anm. zu BAG v. 1.8.1959, AP Nr. 2 zu § 392 BGB.

131) Enneccerus-Lehmann: Recht der Schuldverhältnisse. 15. Aufl., Tübingen 1958, § 69 I, S. 276; Palandt-Danckelmann: a.a.O.

132) Vollkommer, M.: a.a.O.

ten als Gesamtschuldner oder - jedoch seltener, weil gegen den Gedanken der Gleichberechtigung verstoßend¹³³⁾ - durch bloße "Mitunterzeichnung" der Ehefrau, wodurch ein "akzessorisches, in Bestand und Dauer an das Mietverhältnis des Ehemanns geknüpft¹³⁴⁾ Mietverhältnis der Frau" entsteht. Als Grund für die Einbeziehung der Ehefrau in den Mietvertrag wird angegeben, daß damit eine weitere Sicherung für die Einhaltung der Mietvertragspflichten gegeben sei¹³⁵⁾. Andererseits müßte dann bei einer Werkwohnung, die noch dem Mieterschutz unterliegt, in einer Mietaufhebungs- bzw. Räumungsklage ein Titel gegen beide Ehegatten erstritten werden.

- a) Ein Vertragsabschluß mit einem Ehepaar wird bei einer Arbeitswohnung häufig mit einem Hausmeister- oder einem Dienerehepaar vorkommen. Im Rahmen einer solchen Vereinbarung verpflichtet sich das Ehepaar zur Erbringung von Dienstleistungen, jedoch nicht als Gesamtschuldner, sondern jeder zu Diensten anderer Art, z.B. der Ehemann zur Pflege des Gartens und zum Chauffieren, seine Ehefrau zum Kochen und Waschen. Es handelt sich dabei um einen Fall eines Arbeitsvertrages mit einer Gruppe¹³⁶⁾, wobei es den Parteien überlassen bleibt, ob der Vertrag mit dem Ehepaar als Gruppe abgeschlossen wird oder ob die Gruppe zugleich im eigenen Namen und im Namen der Mitglieder den Vertrag abschließt¹³⁷⁾. In beiden Fällen sind die Ehegatten zum Bewohnen der Wohnung, die ihnen in ungeteilter Gläubigergemeinschaft zusteht (§ 432 BGB), berechtigt und auch verpflichtet.
- b) Eine Beteiligung der Ehefrau an dem mit ihrem Ehemann abgeschlossenen Vertrag mit Überlassung einer Arbeitswohnung,

133) Esser, J.: Schuldrecht. 2. Auflage, Karlsruhe 1960, § 116, 4, S. 527.

134) Enneccerus-Lehmann: a.a.O., § 127, III, 6 (S. 511).

135) Bobrowski, P.: Werk- und werkgeförderte Wohnungen in Recht und Praxis. Hamburg 1955, S. 27; Roquette, H.: Mietrecht. 5. Auflage, Tübingen 1961, S. 52.

136) Hierzu siehe Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 154; Hueck in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 790 ff., 792.

137) Hueck a.a.O.

um dessen Arbeitsverpflichtung zusätzlich zu sichern, wird in der Regel schon daran scheitern, daß es sich bei der Leistung ihres Mannes im Zweifel um keine vertretbare Leistung handelt (§ 613 BGB). Daher ist auch die Ausdehnung der Wohnverpflichtung auf die Ehefrau unmotiviert. Somit bleibt lediglich übrig, daß die Ehefrau für etwaige Schadensersatzverpflichtungen ihres Mannes, sei es hinsichtlich der Arbeitsleistung oder hinsichtlich der Wohnungsüberlassung, mithaftet. Die Beteiligung der Ehefrau an dem Vertrag ist dann aber auch auf diesen Aspekt begrenzt.

Die Mitunterzeichnung der Ehefrau kann als Schuldbeitritt oder als Bürgschaft (§ 765 BGB) angesehen werden, je nachdem, ob die Ehefrau neben ihrem Mann oder hinter ihrem Mann für die bedingten Schadensersatzforderungen haften will¹³⁸⁾. Eigene Rechte auf die (Mit-)Überlassung der Wohnung erwirbt die Ehefrau dadurch noch nicht, es sei denn sie werden ihr über § 328 BGB eingeräumt.

- c) Eine Beteiligung der Ehefrau aus eigenem Recht an einem mit dem Ehemann des Betriebsangehörigen abgeschlossenen Vertrag mit Überlassung einer Lohnwohnung, ist nicht möglich, denn auch hier ist wiederum die Arbeitsleistung im Zweifel vom Ehemann als Vertragspartner in Person zu erbringen (§ 613 BGB). Wie bei der Arbeitswohnung bleibt auch hier nur eine Verpflichtung der Ehefrau, etwaige gegen den Ehemann gerichtete Schadensersatzforderungen mitzutragen.
- d) Dagegen ist eine Einbeziehung der Ehefrau in das Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Vorzugswohnung hinsichtlich des Vertragsteiles, der sich auf die Überlassung der Wohnung bezieht, möglich, da zwei eigenständige, lediglich durch den Bedingungszusammenhang gekoppelte Verträge vorliegen. Die Ehefrau kann sich daher als Mitmieterin gesamtschuldnerisch verpflichten (§ 427 BGB) und ist dann auch

138) Vgl. Esser a.a.O., § 160, 5 (S. 670).

hinsichtlich der Wohnung in ungeteilter Gläubigergemeinschaft (432 BGB) berechtigt.

5. Die Bewertung der Werkwohnung

Die Bewertung der Werkwohnung ist bei der Frage von Bedeutung, mit welchem Wert sie auf die Lohnzahlung anzurechnen (§ 115 Abs. 2, S. 2 GewO und § 8 vorl. LAO), zu welchem Betrag sie bei der Berechnung der Lohnsteuer des Arbeitnehmers (§§ 2 Abs. 3 Nr. 4, 19 Nr. 1, 8 Abs. 2 EStG mit § 3 Abs. 1 LStDV) und bei den Sozialversicherungsbeiträgen (§ 160 Abs. 2 RVO) einzusetzen und wie hoch ihr Geldwert bei einer Lohnpfändung zu veranschlagen ist (§ 850e Nr. 3 ZPO)¹³⁹⁾. Diese Vorschriften können für die Werkwohnungen nur insoweit von Bedeutung sein, als die Wohnung Entgelt für die Arbeitsleistung ist (Arbeits- und Lohnwohnung), denn nur soweit eine Lohnzahlung in Frage steht, ist es gerechtfertigt, Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträge zu erheben und nur insoweit greift auch der Schutzzweck nach § 115 Abs. 2, S. 2 GewO ein. Zwar kann wegen des sachlichen Zusammenhanges der Arbeitswohnung mit der Arbeitsleistung ihr Bewohnen für den Betriebsangehörigen im Einzelfall eine lästige Pflicht bedeuten, doch tritt deswegen ihre Natur als Lohn nicht zurück, vielmehr stehen beide Gesichtspunkte gleichgeordnet nebeneinander. Daher ist auch der - u.U. nur geringe - Wert der Arbeitswohnung bei der Berechnung der oben genannten Fälle grundsätzlich zu berücksichtigen¹⁴⁰⁾.

In der Mehrzahl der aufgezählten Vorschriften ist der Marktpreis als Bewertungsmaßstab gesetzlich vorgeschrieben. So

139) Die Frage der Bewertung der Werkwohnung bei der Lohnpfändung gehört an sich nicht zu § 4 dieser Arbeit, doch soll diese Frage wegen des Sachzusammenhanges mit den anderen Bewertungsfällen schon hier erörtert werden.

140) Nach Abschnitt 2 Abs. 2 Nr. 4 LSt-Richtlinien bleibt jedoch ein Vorteil bei unentgeltlicher oder verbilligter Überlassung von Werkwohnungen dann steuerfrei, wenn er weniger als 20 DM monatlich beträgt (vgl. hierzu Bundesfinanzhof v. 9.2.1962. In: BB 1962, S. 362).

sieht § 115 Abs. 2 S. 2 GewO den "ortsüblichen Mietpreis" vor¹⁴¹⁾ 142), § 8 vorl. LAO den "Geldwert"¹⁴³⁾, § 160 Abs. 2 RVO den "tatsächlichen Verkehrswert" und § 8 Abs. 2 EStG den "üblichen Mittelpreis des Verbrauchsortes"¹⁴⁴⁾. Diese Preise

- 141) Landmann-Rohmer, Evermann-Fröhler (a.a.O. § 115 Anm. 4b) berichten, daß bei der Kommissionsberatung Einstimmigkeit darüber bestanden habe, daß bei der Gewährung von Wohnungen nicht bloß die Kosten der Herstellung, Steuern, Versicherungsbeiträge usw., sondern auch ein angemessener Zins und Amortisation hierher zu rechnen seien. Ebenso stellen Boldt-Steffens (a.a.O., § 115 Anm. V.5) und Rohlfing-Kiskalt (GewO. 2. Aufl., Berlin-Frankfurt/M. 1958. § 115 Anm. 6b) auf diese Herstellungskosten im weiteren Sinne ab.

Diese Ansichten stehen aber in klarem Gegensatz zum Gesetz, in dem der Marktpreis eindeutig als maßgebend erklärt ist. Die Berechnung der Miete nach Kosten und die nach dem Marktpreis sind diametral entgegengesetzt. Es kommt daher nicht darauf an, ob dieser Preis die Kosten des Arbeitgebers deckt oder nicht.

- 142) Läßt sich der "ortsübliche Mietpreis" nicht aus eigener Erfahrung und durch eigene Vergleichsmöglichkeiten bestimmen, so kann die Preisbehörde um Auskunft gebeten werden.

Welche Behörde als Preisbehörde anzusehen ist, dazu vgl. die Ausführungs-VOn zum Preisgesetz v. 10.4.1948, WiGBL S. 27 und vom 3.2.1949, WiGBL S. 14; Rheinland-Pfalz: VO v. 26.3.1955, GVBl S. 41 mit Änderungen v. 5.10.1961, GVBl S. 210 und v. 5.12.1961, GVBl S. 210; Bayern: VO v. 19.7.1956, BayBS IV 87 mit Änderung v. 8.6.1958, GVBl S. 100 und v. 1.6.1959, GVBl 197; Baden-Württemberg: VO v. 21.1.1957, GBl S. 4.

- 143) vgl. Molitor, E.: Vorl.LAO. 2. Aufl., München-Berlin 1952 § 8 Anm. 5.

- 144) Um bei den gesetzlichen Lohnabzügen eine einheitliche Bewertung der Sachbezüge zu gewährleisten, schreibt § 3 Abs. 2 LStDV vor, daß die für die Finanzverwaltung zuständigen obersten Landesbehörden den Wert der Sachbezüge unter Berücksichtigung von Durchschnittswerten festsetzen und bekanntgeben können. In Verbindung mit den Richtlinien über die Bewertung der Sachbezüge beim Steuerabzug vom Arbeitslohn vom 26.6.1957 (BStBl I, 341) sind von den einzelnen Bundesländern Erlasse ergangen; vgl. z.B. für Bayern die Bekanntmachung vom 19.12.1961, ABl des Bayer. Staatsmin. der Finanzen 1961, S. 1652. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung und der Übersichtlichkeit erfolgt die Festsetzung der Sachbezugswerte für die Lohnsteuer und die Sozialversicherungsbeiträge in gleicher Weise. So sind z.B. in Bayern die Bekanntmachung über die Festsetzung des Wertes der Sachbezüge vom Arbeitslohn vom 19.12.1961 (a.a.O.) und die VO über die Festsetzung des Wertes der Sachbezüge in der Sozialversicherung für das Kalenderjahr 1962 und 1963 vom 21.12.1961 (GVBl 1961, S. 261) mit gleichem Wortlaut ergangen.

sind nicht im Wege abstrakter Berechnung zu ermitteln, sondern unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Wohnung, wie ihrer Lage, Größe und Ausstattung. Das ist ein individuell-objektiver Maßstab; individuell, weil im Hinblick auf eine bestimmte Wohnung angewandt, und objektiv, weil nicht die Wertschätzung der Parteien maßgebend ist, sondern ein fiktiver Marktwert, nämlich derjenige, den der Empfänger am Verbrauchsort üblicherweise im freien Verkehr für diese Wohnung hätte bezahlen müssen. Gewisse Besonderheiten sind aber dann zu berücksichtigen, wenn ein Arbeitnehmer aus dienstlichen Gründen gezwungen ist, eine Arbeitswohnung zu beziehen, die nach seinem bisherigen und auch jetzigen Lebensstil zu groß ist. Hier entsteht nun die Frage, ob der gesamte objektive Marktwert der Wohnung, einschließlich des Wertes der sog. "überschießenden" Räume, für die keine Verwendungsmöglichkeit - auch nicht durch Untervermietung - besteht, dem Arbeitnehmer namentlich bei der Lohnsteuer als Lohn zuzurechnen ist.

Nach § 8 Abs. 1 mit Abs. 2 EStG sind Naturalbezüge nur insoweit zu versteuern, als sie dem Steuerpflichtigen zugeflossen sind. Schnorr von Carolsfeld¹⁴⁵⁾ führte zu dem Urteil des Bundesfinanzhofes vom 8.9.1961, das die Heizungskosten einer fernbeheizten Arbeitswohnung betraf, aus, daß der Arbeitnehmer, wenn er zum Bewohnen dieser Wohnung verpflichtet sei und ihm dadurch Vorteile erwachsen, auf die er an sich keinen Wert lege, ihm dies auch nicht steuerlich angerechnet werden könne, weil es sich um bloße Folgerungen aus seiner Wohnpflicht handle. Diese Gedanken sind, wie Schnorr von Carolsfeld¹⁴⁶⁾ mit Recht ausführt, auf alle Naturalbezüge und damit auch auf die Werkwohnung zu übertragen¹⁴⁷⁾. Daß diese individuelle Errechnung bei der Lohnsteuer mit dem Grundsatz der Gleichmäßigkeit der Besteuerung nicht in Widerspruch steht, hat Schnorr von Carolsfeld¹⁴⁸⁾ überzeugend dargelegt. Nach diesem Grundsatz ist es geboten, daß nicht der Naturalerwerb

145) Anm. zu BFH v. 8.9.1961. In: Anmerkungen zur Steuerrechtsprechung in Karteiform zu § 8 EStG, R.15.

146) a.a.O.

147) A.A. BFH v. 8.9.1961, StRK EStG § 8 Nr. 15.

148) a.a.O.

schlechthin, sondern der in diesem liegende Gelderwerb versteuert wird. Die Besonderheit bei jedem Naturalbezug besteht nun darin, daß es sich bei ihm nicht nur um ein Zufließen eines Wertes, sondern gleichzeitig um einen Konsumakt handelt, da der Arbeitnehmer keine freie Wahl der Verwendung des Entgelts mehr hat. Besteuerungsgrundlage ist aber nicht der Konsum, sondern der Zufluß eines Vermögenswertes. Daher hat auch die Berechnung des Geldwertes nach dem Wert zu erfolgen, den ein freier (zweiter) Erwerb zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses, nämlich auf der Grundlage des empfangenen Geldes, für den Arbeitnehmer hätte. Das heißt aber nichts anderes, als daß zu berücksichtigen ist, was der Steuerpflichtige zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses aufgewendet haben würde, wenn er dazu eine Auswahlmöglichkeit gehabt hätte und nicht nach dem Vertrag zur Annahme und zum Bewohnen dieser Wohnung verpflichtet gewesen wäre.

Der § 850e Nr. 3 ZPO enthält keinen Bewertungsmaßstab, er ordnet nur an, daß der Wert der Naturalbezüge bei der Berechnung des pfändungsfreien Betrages zu berücksichtigen ist¹⁴⁹⁾. Zur Berechnung der Wohnung bieten sich als Maßstab der ortsübliche Mietzins oder die Sätze, die für die Entrichtung der Lohnsteuer und der Sozialversicherungsbeiträge zugrundegelegt werden, an. Den ortsüblichen Mietzins halten Baumbach-Lauterbach¹⁵⁰⁾, Hueck¹⁵¹⁾, Nikisch¹⁵²⁾ und Rosenberg¹⁵³⁾ für maßgebend, während sich Bischoff-Rochlitz¹⁵⁴⁾ für eine Wahlmöglichkeit zwischen beiden Berechnungsweisen aussprechen. Bei der Frage, welcher Meinung den Vorzug zu geben ist, ist auf den Sinn und Zweck der §§ 850 ff. ZPO abzustellen. Die

149) Dies gilt aber nur, wenn der Arbeitnehmer außer der Werkwohnung auch Barlohn erhält (vgl. § 850 Abs. 1 ZPO). Be- kommt der Schuldner die Werkwohnung als Gegenleistung für seine Dienste, erhält er aber im übrigen keinen Barlohn - auch nicht von einem anderen Arbeitgeber - , dann ist § 850e ZPO nicht anwendbar (vgl. § 850 Abs. 1 ZPO).

150) ZPO. 29. Auflage, Berlin-München 1965. § 850e Anm. 3.

151) in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 363.

152) Arbeitsrecht, Bd. I, S. 422

153) Lehrbuch des deutschen Zivilprozeßrechts. 9. Auflage, München-Berlin 1961, S. 1014 und 1015.

154) Die Lohnpfändung. 2. Aufl., Heidelberg 1959, S. 53.

Vollstreckungsschutzvorschriften sollen im Einzelfall dem Interessenausgleich zwischen den berechtigten Ansprüchen des Gläubigers und dem Recht des Schuldners auf das Existenzminimum dienen. Die amtlichen Sätze für die Lohnsteuer und für die Sozialversicherung werden aber summarisch und zudem auch besonders niedrig festgesetzt. Es erscheint daher gerechter, die ortsüblichen Sätze zugrunde zu legen, denn dieser Wert entspricht dem wahren Wert der Werkwohnung in besserer Weise.

6. Einfluß des kollektiven Arbeitsrechts

Durch Tarifvertrag können arbeitsrechtliche Vorschriften hinsichtlich Inhalt, Abschluß und Beendigung des Arbeitsverhältnisses abweichend geregelt werden (§ 1 Abs. 1 TVG). Hier ist zu klären, inwieweit ein Tarifvertrag auf die Überlassung der Werkwohnung Einfluß nehmen kann.

Würde man annehmen, daß der Tarifvertrag nur hinsichtlich der Arbeitsleistung Geltung hätte, dann bestünde für die Vertragspartner je nach der Gestaltung des Vertrages über die Überlassung der Wohnung die Möglichkeit, die Höhe des Entgeltes für die Dienstleistung zu mindern. Wegen dieser Überlegung geht Schelp¹⁵⁵⁾ auch davon aus, "daß über einen Tarifvertrag oder auch über die Festsetzung von Mindestarbeitsbedingungen in die Miet- oder Pachtvertragsseite eingegriffen werden kann", es finde gleichsam eine "Überstrahlung" durch die arbeitsrechtlichen Elemente statt. Für die Arbeitswohnung erübrigt sich jedoch der Begriff der "Überstrahlung". Diese Wohnung ist ihrer Funktion entsprechend in den Arbeitsvertrag voll eingegliedert, so daß sie als Arbeitsgerät und regelmäßig auch als Lohn zu begreifen ist. Beide Gesichtspunkte sind arbeitsrechtlicher Art, so daß ein Tarifvertrag hinsichtlich der Überlassung der Arbeitswohnung, der Höhe des für die Wohnung anzurechnenden Entgelts und der Güte der Werkwohnung Rechtsnormen aufstellen kann. Bei der Lohnwohnung ist eine doppelseitige Betrachtung, d.h. sowohl unter dem Gesichts-

155) Gemischte Rechtsverhältnisse mit arbeitsrechtlichen Elementen. In: Festschrift für Wilhelm Herschel. Schriftenreihe des Bundesarbeitsministeriums, H. 1, Stuttgart 1955, S. 87 - 104 (97-98, 102).

punkt des Miet- wie des Arbeitsrechts, möglich¹⁵⁶⁾. Das Rechtsverhältnis, in dessen Rahmen die Lohnwohnung gewährt wird, ist jedoch in vollem Umfang a u c h Arbeitsverhältnis, die Überlassung der Werkwohnung insoweit also Naturallohn. Daher können auch kollektivrechtliche Normen über die Bewertungsmaßstäbe hinsichtlich der Werkwohnungen getroffen werden¹⁵⁷⁾. - Legt der Tarifvertrag den Wert der Arbeits- oder Lohnwohnung in einer bestimmten Weise fest, indem z.B. als Obergrenze die "jeweiligen amtlichen Sätze für Sachbezüge der Oberfinanzdirektion München"¹⁵⁸⁾ maßgebend sind, so handelt es sich hierbei nicht um die Berechnung einer Forderung des Arbeitgebers gegenüber dem Arbeitnehmer, sondern es wird, wie oben schon dargelegt (§ 4 I.3,a) lediglich der Betrag bestimmt, der auf den Tariflohn angerechnet werden kann. Daß der Arbeitnehmer dann nur Anspruch auf den um den Wert der Werkwohnung verminderten tariflichen (Mindest-)Lohn hat, steht nicht im Gegensatz zum sog. Günstigkeitsprinzip des Tarifrechts, weil insgesamt gesehen eine Verschlechterung der Arbeitsbedingungen nicht eintritt und im übrigen der Tarifvertrag, wenn er Bestimmungen über Werkwohnungen trifft, auch selbst davon ausgeht, daß der Barlohn um den Wert der Werkwohnung verkürzt werden kann.

Anders ist es dagegen bei der Vorzugswohnung. Ihre Überlassung ist kein Lohn, sondern eine betriebssoziale Vergünstigung für den Betriebsangehörigen. Die Verpflichtung zur Arbeitsleistung und die Wohnungsüberlassung stehen bis auf die Tatsache, daß die Wohnungsüberlassung nicht das Arbeitsverhältnis überdauern soll, nebeneinander. Daher kann ein Tarifvertrag, der sich nur auf arbeitsrechtliche Regelungen bezieht, nicht auf die Überlassung einer Vorzugswohnung einwirken.

II. Die Form des Vertrages

1. Problemstellung

Der Abschluß des Arbeitsvertrages ist grundsätzlich form-

156) Siehe oben § 3 IV.

157) Vgl. Nikisch, A.: Arbeitsrecht. Bd. II. 2.Auflage, Tübingen 1959, S. 313.

158) Gehaltstarifvertrag vom 26.4.1965 für kaufmännische und technische Angestellte des Molkerei- und Käsereigewerbes in Bayern, § 3 Nr. 3.

frei¹⁵⁹⁾). Ausnahmsweise ist im Gesetz die Schriftform angeordnet, so für den gewerblichen und kaufmännischen Lehrvertrag in §§ 126b GewO, 21 HandwO, 79 HGB und unter bestimmten Voraussetzungen in § 2 vorl. LAO für den landwirtschaftlichen Arbeitsvertrag; ferner kann die Schriftform auf Grund Tarifvertrages oder wegen einer Vereinbarung der Vertragspartner zu beachten sein¹⁶⁰⁾. Der Abschluß eines Mietvertrages bedarf im Grundsatz ebenfalls keiner Form. Etwas anderes gilt nur, wenn der Vertrag für eine längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird (§§ 580, 566 S. 1 BGB). Für die einzelnen Arten der Werkwohnung ergibt sich nun die Frage, wenn sich der Formzwang nur auf die Arbeitsverpflichtung oder nur auf die Wohnungsüberlassung bezieht, ob dann auch der an sich formbedürftige andere Vertragsteil schriftlich zu vereinbaren ist.

2. Die Form des Vertrages bei Überlassung einer Arbeitswohnung

Die Überlassung der Arbeitswohnung ist der Arbeitsleistung zugeordnet. Die Wohnung, die in unmittelbarer Weise der Erfüllung des Arbeitsvertrages dient, zeigt sich damit als "Arbeitsgerät". Daher unterliegt auch die Wohnungsüberlassung, wenn durch Gesetz, Tarifvertrag oder Parteivereinbarung für den Arbeitsvertrag oder für einen Teil des Arbeitsvertrages die Schriftform vorgesehen ist, dem Formzwang, auch wenn die Voraussetzungen von §§ 580, 566 S. 1 BGB nicht erfüllt sind.

Für den umgekehrten Fall, wenn die Voraussetzungen der Schriftform zwar bei der Wohnungsüberlassung, nicht aber beim Arbeitsvertrag vorliegen (Beispiel: Das gesamte Rechtsver-

-
- 159) Vgl. Palandt-Danckelmann: BGB. Einf. vor § 611 Anm.3a; Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann: BGB. § 611 Anm.III, 1a (= RdNr. 60); Gumpert, J.: Schriftlicher oder mündlicher Arbeitsvertrag? In: BB 1965, S. 128 - 130.
- 160) Die Schriftform dürfte heute bei Arbeitsverträgen die Regel sein. Einmal schreiben sie die meisten Tarifverträge vor und zum anderen wird die formelle Regelung der Vertragsbeziehungen auch bei den nicht formbedürftigen Verträgen aus Gründen der Klarheit, zur Vermeidung von Streitigkeiten und damit Unzufriedenheit allgemein empfohlen; vgl. Groß, P.: Handwörterbuch des Arbeitsrechts für die tägliche Praxis. 2. Aufl., Stuttgart 1960, "Einstellung", S. 122; Schießmann, K.: Der Arbeitsvertrag. München 1960, S. 57; Gumpert a.a.O.

hältnis wurde für die Dauer von mehr als einem Jahr abgeschlossen), kann nichts anderes gelten. Die Wohnungsüberlassung ist in ihrer Zwecksetzung Bestandteil der arbeitsrechtlichen Vereinbarungen, so daß sie ganz nach den Vorschriften des Arbeitsvertrages zu behandeln ist und daher kann, wenn der Arbeitsvertrag keiner Formvorschrift unterliegt, auch die Arbeitswohnung formlos überlassen werden.

3. Die Form des Vertrages mit Überlassung einer Lohnwohnung

Bei dem Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Lohnwohnung gelten grundsätzlich hinsichtlich jeder Leistung die Vorschriften des betreffenden Typus. Das bedeutet, wenn nur für einen Typus die Schriftform zwingend vorgeschrieben ist, daß zunächst dieser Formzwang auch nur für diesen Vertragsteil gilt. Streng genommen ist dieser Grundsatz bei der Lohnwohnung nicht durchführbar, denn wenn das Arbeitsentgelt schriftlich zu vereinbaren ist und die Wohnung Lohn ist, dann ist damit zugleich (wenigstens insoweit) auch die Wohnungsüberlassung, die zugleich Hauptleistung des Mietvertrags-Typus ist, schriftlich festzusetzen, auch wenn das Mietrecht nichts dergleichen vorschreibt. Das gilt jedoch nur insoweit, als es die arbeitsrechtlichen Vorschriften bestimmen. So ist z.B. im Anwendungsbereich des § 8 vorl.LAO zwar der Geldwert der Wohnung schriftlich festzusetzen, nicht aber müssen auch die übrigen Vereinbarungen über die Wohnung, wie Beachtung der Hausordnung, Gestattung der Untervermietung usw. schriftlich festgelegt werden.

4. Die Form des Vertrages bei einer Vorzugswohnung

Hinsichtlich der Vorzugswohnung ergeben sich keine hier zu erörternden Fragen, denn die Verknüpfung beider Vereinbarungen zeigt sich erst bei der Auflösung des Arbeitsvertrages. Die Form für jeden der beiden Verträge richtet sich nur nach der für ihn geltenden Rechtsvorschrift.

III. Die Mitwirkung des Betriebsrates bei der Vergabe von Werkwohnungen

Der § 56 Abs. 1 Buchst. e BetrVG gibt dem Betriebsrat bei der Verwaltung (nicht der Errichtung¹⁶¹⁾ oder Abschaffung) von Wohlfahrtseinrichtungen, deren Wirkungsbereich auf den Betrieb oder das Unternehmen beschränkt ist und, soweit eine gesetzliche oder tarifliche Regelung nicht besteht, ein notwendiges Mitbestimmungsrecht. Hier ist zu klären, welche Werkwohnungen zu den Wohlfahrtseinrichtungen gehören, und ferner, ob auch die Vergabe der einzelnen Werkwohnung und die Bestimmung der Höhe des Entgelts dem Mitbestimmungsrecht unterliegt.

1. Welche Werkwohnungen sind Wohlfahrtseinrichtungen?

Bei der Auslegung des Tatbestandsmerkmals "Wohlfahrtseinrichtung" ist nach herrschender Meinung¹⁶²⁾ die Uneigennützigkeit der Maßnahme zum Wohle der Arbeitnehmer und deren Familie und zur Verbesserung seiner sozialen Lage maßgebend. Bereits daraus ergibt sich, daß § 56 Abs. 1 Buchst. e BetrVG die Arbeitswohnung nicht erfaßt. Die Arbeitswohnung wird in erster Linie aus betriebswirtschaftlichen, nicht aus sozialen Erwägungen überlassen. Sie ist dadurch, daß sie aus in der Arbeit liegenden Gründen bewohnt werden muß, "Arbeitsgerät" und damit Bestandteil des technisch-organisatorischen

161) Die Mitbestimmung des Betriebsrates bei der Errichtung von Werkwohnungen ist in das Ermessen des Unternehmers gestellt und kann daher auch nicht durch die Einigungsstelle erzwungen werden (§ 57 Buchst. b BetrVG).

162) Dietz, R.: BetrVG. 3. Auflage, München-Berlin 1960, § 56 Anm. VI 5, b (RdNr. 29d); Erdmann, G.: BetrVG. 2. Auflage, Neuwied/Rh. 1954, § 56 Anm. 16; Pitting-Kraegeloh-Auffahrt: BetrVG. 6. Auflage, Berlin-Frankfurt/M. 1962, § 56 Anm. 34; Galperin-Siebert: BetrVG. 4. Auflage, Heidelberg 1963, § 56 Anm. 5a (RdNr. 48); Nipperdey in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. II, S. 827; Hessel, P.: Die Betriebsordnung nach § 56 BetrVG. In: Der Betrieb 1953, S. 801 - 803 (802); Neumann-Duesberg, H.: Betriebsverfassungsrecht. Berlin 1960, S. 480.

Unternehmensbereiches¹⁶³⁾. Ebenso wird auch die Lohnwohnung nicht uneigennützig an den Betriebsangehörigen überlassen. Als (direktes) Entgelt für die Arbeitsleistung ist ihre Überlassung kein Akt der Wohlfahrt i.S. des § 56 Abs. 1 Buchst. e BetrVG¹⁶⁴⁾. Eine andere Lösung hinsichtlich der Arbeits- und der Lohnwohnung würde verkennen, daß der Betriebsrat sonst ein Mitbestimmungsrecht hinsichtlich der materiellen Arbeitsbedingungen bekäme, das ihm nach der herrschenden Meinung nur hinsichtlich der formellen Arbeitsbedingungen zusteht¹⁶⁵⁾.

Die Vorzugswohnung wird dagegen vom Arbeitgeber nicht aus unmittelbar arbeitstechnischen Gründen oder als Entgelt gewährt, sondern um den Arbeitnehmern Wohnraum zu billigen Mieten, ohne Baukostenzuschuß oder in günstiger Lage zum Betrieb zu verschaffen und auf der anderen Seite um seinen Mitarbeitern einen zusätzlichen Ansporn zu geben. Dies sind soziale Gründe, d.h. Gründe, die zwar durch den Betrieb veranlaßt sind und die dem Betrieb auch durch Leistungssteigerungen der Arbeitnehmer dienen, aber erst auf dem "Umweg" des dadurch geschaffenen guten Betriebsklimas. Der betriebssoziale Gesichtspunkt kann gelegentlich weniger auffällig

163) Sachlich übereinstimmend: Bobrowski, P.: Werk- und werkgeforderte Wohnungen in Recht und Praxis. Hamburg 1955, S. 42; Dietz, R.: a.a.O.; Frohn, P.: Das Mitbestimmungsrecht des Betriebsrates bei der Verwaltung von Werkwohnungen. In: RdA 1957, S. 92 - 95 (93); Geller, H.: Die Werkwohnung im Arbeitsrecht. In: AuR 1957, S. 234 - 239; Schleißmann, K.: Betriebliches Wohnungswesen und Mitbestimmung. In: Der Betrieb 1953, S. 274 - 275; Tödtmann, D.: Das Mitbestimmungsrecht der Arbeitnehmer in sozialen Angelegenheiten. 2. Auflage, Köln 1959, S. 66; Weiß, A.: Betrieblicher Wohnungsbau und Mitbestimmungsrecht. In: BB 1953, S. 710.

164) Dietz, R.: a.a.O.; Lembke, B.: "Wohlfahrts"-einrichtungen in der betrieblichen Altersversorgung. In: Die Betriebsverfassung 1958, S. 86 - 90; Neumann-Duesberg, H.: a.a.O.; vgl. BAG v. 15.5.1957, AP Nr. 5 zu § 56 BetrVG hinsichtlich eines Kohledeputats.

165) BAG v. 15.1.1960, AP Nr. 3 zu § 56 BetrVG/Wohlfahrts-einrichtungen; BAG v. 15.12.1961, AP Nr. 1 zu § 56 BetrVG/Arbeitszeit; Galperin-Siebert: a.a.O., Anm. 3a vor § 56; Meyer, G.H.: Die Mitbestimmung des Betriebsrates bei freiwilligen Leistungen des Arbeitgebers. In: BB 1965, S. 166 - 170 (167).

in Erscheinung treten, z.B. wenn der Unternehmer bei dem Besetzen eines leeren Arbeitsplatzes den neuen Mitarbeiter mit dem Angebot einer Werkwohnung wirbt oder wenn beim Arbeitgeber durch das Gewähren der Werkwohnung das Motiv mit-schwingt, den Arbeitnehmer stärker an den Betrieb zu binden. Schleißmann¹⁶⁶⁾ und Weiß¹⁶⁷⁾ sprechen auch hier, wie bei der Arbeits- und Lohnwohnung, von einem nicht beeinflussbaren Direktionsakt. Aber wohl zu Unrecht, denn auch die Werkskantine kann für den Junggesellen, das in den Alpen gelegene Erholungsheim für den passionierten Bergsteiger oder der Betriebskindergarten für die berufstätige Mutter der ausschlaggebende Grund gewesen sein, in diese Firma einzutreten, ohne daß bei den eben genannten Einrichtungen ihre Natur als Wohlfahrtseinrichtungen streitig wäre.

Vom Standpunkt des Unternehmers aus gesehen dienen alle Wohlfahrtseinrichtungen dem Unternehmen und alle sollen - wenigstens indirekt - dazu beitragen, den Bestand des Unternehmens auf dem Markt zu sichern. Letztlich sind daher keine Leistungen des Unternehmers uneigennützig, sie sind alle auf dem Prinzip "do ut des" aufgebaut. Das gilt für die Pensionseinrichtungen, Werkkantinen und -bibliotheken, Betriebs-sportplätze usw. wie für die Vorzugswohnungen, die alle nur an Betriebsangehörige, pensionierte Betriebsangehörige und deren Familienangehörige als zusätzliche Vergünstigung gewährt werden. Daher ist die Eigennützigkeit oder Uneigennützigkeit ebenso wie der Gedanke der "Fürsorge" als Kriterium letztlich nicht unterscheidungskräftig¹⁶⁸⁾.

Der Begriff der Wohlfahrtseinrichtungen i.S. von § 56 Abs. 1 Buchst. e BetrVG ist daher zunächst negativ bestimmbar. Nicht dazu zählen die Leistungen des Unternehmers, die unmittelbar als Lohn gewährt werden (Deputate, Lohnwohnungen) und die Leistungen an Betriebsangehörige, die vorwiegend zum unmittelbaren Arbeitsvollzug gebraucht werden (Arbeits-

166) a.a.O.

167) a.a.O.

168) Im Ergebnis übereinstimmend Frohn, P.: a.a.O.

wohnung, der Firmen-PKW eines Vertreters, der auch privat benützt werden darf). Es bleiben somit für die Verwaltung gemäß § 56 BetrVG alle jene Leistungen übrig, die anlässlich eines Arbeitsverhältnisses gewährt werden, aber neben dem unmittelbaren Austauschverhältnis von Arbeitsleistung und Lohnzahlung stehen, wie es bei der Vorzugswohnung zutrifft¹⁶⁹⁾¹⁷⁰⁾.

2. Der Umfang der Mitbestimmung des Betriebsrates bei der Verwaltung der Vorzugswohnungen

Einhelligkeit besteht in der Literatur darüber, daß der Abschluß einer Betriebsvereinbarung zur Verwaltung von Vorzugswohnungen möglich und die Bildung eines ausführenden Gremiums zweckmäßig ist¹⁷¹⁾. Streitig dagegen ist, wer die Wohnungen zu vergeben hat, wenn die Bildung eines solchen Ausschusses (noch) nicht erfolgt ist. Dieser Fall kann insbesondere bei kleineren Unternehmen, die nur wenige Vorzugswohnungen zu vergeben haben, so daß sich die Bildung eines eigenen Ausschusses nicht lohnt, aktuell werden. Die engere Ansicht - vertreten von Dietz¹⁷²⁾, Galperin-Siebert¹⁷³⁾,

169) A.A. insoweit Weiß, H.: a.a.O.; Nipperdey in Hueck-Nipperdey: a.a.O., Bd. II, S. 828 Fußn. 18.

170) Hinzukommen muß, daß es sich bei der Vorzugswohnung um eine "Einrichtung" i.S. von § 56 BetrVG handelt, d.h. "um einen abgesonderten Teil konkreter Mittel mit einer gewissen eigenen Organisation" (BAG v. 15.5.1957, AP Nr. 5 zu § 56 BetrVG). Diese Voraussetzung ist bei den Vorzugswohnungen erfüllbar. Sie haben im Gegensatz zu einer nur rechnerischen Rückstellung in der Bilanz eine eigene reale "Substanz" (Lembke, B.: "Einrichtungen" der betrieblichen Altersversorgung und Mitbestimmung. In: Betriebsverfassung 1958, S. 2), d.h. ein sachliches "Substrat" (Dietz, R.: a.a.O.), welches auf Grund nicht nur vorübergehender Zweckwidmung tatsächlich verwaltet werden muß und abgetrennt von der allgemeinen Verwaltung mit gewisser Selbständigkeit (eigene Organisation) besteht.

171) Dieses Gremium ist nach Nipperdey (in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. II, S. 828) paritätisch zu besetzen, während Dietz (a.a.O.) und Neumann-Duesberg (a.a.O.) auch eine andere Besetzung für möglich halten.

172) BetrVG a.a.O.; ders.: Der Anspruch auf Abschluß einer Betriebsvereinbarung. In: Festschr. für Nipperdey zum 60. Geburtstag. München-Berlin 1955, S. 147 - 162.

173) BetrVG § 56 Anm. 5 b (RdNr. 52).

Gumpert¹⁷⁴⁾ und Neumann-Duesberg¹⁷⁵⁾ - geht dahin, daß der Betriebsrat nur bei der Aufstellung von Grundsätzen, nach denen die Wohnungen zu vergeben sind, mitzuwirken hat, wozu nach Neumann-Duesberg¹⁷⁶⁾ auch die Anordnung gehört, wer über die einzelnen Verwaltungsmaßnahmen (z.B. die Zuweisung der Vorzugswohnung an den Arbeitnehmer) zu entscheiden hat, ob der Arbeitgeber, der Betriebsrat oder ein von beiden gebildeter Ausschuß. Fitting-Kraegeloh-Auffahrt¹⁷⁷⁾, Hesse¹⁷⁸⁾, Hilger¹⁷⁹⁾, Siebert-Hilger¹⁸⁰⁾ und Tödtmann¹⁸¹⁾ nehmen dagegen ein echtes Mitbestimmungsrecht auch bei der einzelnen Verwaltungsmaßnahme an.

Es ist hier nicht der Ort, um die Streitfrage grundsätzlich abzuhandeln. Der Wortlaut des § 56 Abs. 1 Buchst. e BetrVG "Verwaltung" deutet darauf hin, daß es sich nicht nur um eine einmalige Grundsatzentscheidung bei der Aufstellung von Richtlinien handeln kann, sondern auch um ein Tätigwerden im Einzelfall. Eine Betrachtung des Gesamtkataloges von § 56 Abs. 1 BetrVG, der im übrigen stets generelle Regelungen für alle Arbeitnehmer oder für Gruppen der Arbeitnehmer vorsieht, spricht dagegen mehr dafür, daß auch bei § 56 Abs. 1 Buchst. e BetrVG nur an eine Mitbestimmung bei der grundsätzlichen Verwaltung gedacht war. Entgegen Dietz¹⁸²⁾ kann aus den Eingangsworten des § 56 Abs. 1 BetrVG "soweit eine gesetzlich oder tarifliche Regelung nicht besteht" nichts hergeleitet werden. Dietz meint, da die Mitbestimmung nur dann entfalle, wenn eine generelle Regelung

174) Rechtliche Form der Mitbestimmung in sozialen Angelegenheiten. In: Der Betrieb 1953, S. 359 - 360.

175) a.a.O.; ferner auch Meyer, G.H.: a.a.O.

176) a.a.O.; ähnlich Nipperdey: a.a.O.

177) BetrVG. § 56 Anm. 29.

178) Die Betriebsordnung nach § 56 BetrVG. In: Der Betrieb 1953, S. 801 - 803.

179) Zum Mitbestimmungsrecht des Betriebsrates bei der Verwaltung von Wohlfahrtseinrichtungen. In: Ftschr. für Sitzler. Stuttgart 1956, S. 153 - 163.

180) Zum Mitbestimmungsrecht des Betriebsrates bei der Schätzung von Akkordzeiten. In: AuR 1958, S. 170-175.

181) a.a.O., S. 63.

182) Der Anspruch auf Abschluß einer Betriebsvereinbarung. In: a.a.O., S. 157.

(Tarifvertrag, Gesetz) bestehe, so müsse auch die Mitbestimmung, wenn sie die Gestaltung auf betrieblicher Ebene übernehmen wolle, ebenfalls generell sein. Die gesetzliche oder tarifliche Regelung ist nämlich die Schranke, die die Eigeninitiative des Betriebsrates insoweit einengt; fehlt dagegen die Schranke, dann ist der Betriebsrat in vollem Umfang frei; inwieweit ein Mitbestimmungsrecht besteht, kann daraus nicht entnommen werden¹⁸³⁾.

Entscheidend scheint mir folgende Überlegung zu sein. Hat der Betriebsrat ein Mitbestimmungsrecht, dann hat er in den Fällen des § 56 Abs. 1 BetrVG auch die Möglichkeit, diese Angelegenheit durchgreifend mitzubestimmen. Für den Bereich der Verwaltung von Wohlfahrtseinrichtungen kann das dann nur bedeuten, daß die Mitbestimmung auch den einzelnen Fall ergreift. Daß der Betriebsrat auch in anderen Fällen nicht nur die kollektiven Interessen der Arbeitnehmerschaft zu vertreten hat, zeigt das Gesetz (vgl. z.B. § 66 BetrVG). Im übrigen würde es, wie Hilger¹⁸⁴⁾ mit Recht ausführt, wenig folgerichtig erscheinen, wenn die Beteiligung des Betriebsrates an der Verwaltung auf die Aufstellung von Verwaltungsgrundsätzen beschränkt würde, wo doch die Mitbestimmung wegen des "besonderen Interesses der Belegschaft an den Leistungen dieser Einrichtungen" normiert wurde. Daher hat der Betriebsrat, sofern kein gemeinsames Gremium gebildet wurde, auch bei der Vergabe und Kündigung der einzelnen Vorzugswohnungen mitzubestimmen.

Folgerichtig müßte sich das Mitbestimmungsrecht auch auf die Mietpreisfestsetzung beziehen. Dagegen hat sich das Bundesarbeitsgericht im Beschluß vom 15.1.1960 gewandt¹⁸⁵⁾,

183) Auch aus der historischen Entwicklung und der Vorgeschichte des Gesetzes lassen sich keine eindeutigen Schlüsse ziehen; vgl. BAG v. 22.1.1965. In: BB 1965, S. 541 (542).

184) a.a.O., S. 159.

185) AP Nr. 3 zu § 56 BetrVG/Wohlfahrtseinrichtungen. Ebenso: Bettermann, K.A.: Anm. zu BAG v. 9.5.1958, AP Nr. 1 zu § 56 BetrVG/Wohlfahrtseinrichtungen; Dietz, R.: BetrVG. § 56 Anm. VI, 5b (RdNr. 29d); Galperin-Siebert: BetrVG. § 56 Anm. 5d (RdNr. 57); Neumann-Duesberg: a.a.O., S. 482.

während es andererseits in den Beschlüssen vom 6.12.1963¹⁸⁶⁾ und vom 22.1.1965¹⁸⁷⁾ die Mitbestimmung bei der Preisgestaltung der Kantinenleistungen, insbesondere des Essenspreises, bejaht hat. Das Bundesarbeitsgericht meinte, die Mitbestimmung bei der Festsetzung der Miethöhe der Werkwohnungen scheide deshalb aus, weil anders als bei den Kantinenleistungen keine Ausgleichsmöglichkeit bestünde. Die Miethöhe wirke sich unmittelbar und ausschlaggebend auf die Ertrags- und Vermögenslage des Arbeitgebers aus. Dem Arbeitgeber könne nicht zugemutet werden, geringere Mieteinnahmen dadurch zu kompensieren, daß er auf dem Gebiet der Reparaturen Einsparungen vornehme. Die Frage der Miethöhe sei ferner eng mit der anderen Frage verwandt, ob überhaupt Werkwohnungen errichtet werden sollen. Dieser Entschluß liege aber allein beim Arbeitgeber. Daher könne es bei der Festsetzung der Miethöhe, die wirtschaftlich gesehen ebenfalls die Dotierung betreffe, nicht anders sein. Da es dem Arbeitgeber aber vorbehalten bleiben müsse, welche Mittel er für die Errichtung und Unterhaltung der Werkwohnungen aufwenden wolle, so sei die Festsetzung der Miete auch allein seine Sache.

Eine Stellungnahme zu dieser Rechtsprechung setzt ein weiteres Eingehen auf den Begriff der "Verwaltung" voraus. Zunächst betrifft die Verwaltung nicht die Gründung und die damit verbundene Dotierung. Verwaltung ist nur Ausführung, sie ist gestaltende Tätigkeit innerhalb eines schon gegebenen Rahmens nach bestimmten Grundsätzen. Aus dieser Interpretation ergibt sich, daß das Mitbestimmungsrecht des Betriebsrates nicht soweit geht, daß der Arbeitgeber zur Erhöhung seiner Zuschüsse gezwungen werden könnte. Das Mitbestimmungsrecht darf daher den nach dem Errichtungszweck möglicherweise vorgesehenen ausgeglichenen Haushalt nicht stören oder ein bestimmtes eingeplantes Defizit, das monatlich oder jährlich vom Arbeitgeber auszugleichen ist, nicht überschreiten.

186) BB 1964, S. 130.

187) BB 1965, S. 541.

Andernfalls lägen die Vorstellungen des Betriebsrates außerhalb der "Verwaltung" des Vorhandenen und damit der Mitbestimmung¹⁸⁸⁾. Die Mitbestimmung besteht daher nur im Rahmen des Errichtungszweckes und seiner Dotierung, nicht aber enthält sie das Recht zum Betreiben einer Defizit- oder Überschusspolitik.

Das Bundesarbeitsgericht meint nun, daß bei der Preisgestaltung zwar bei den Kantinenpreisen ein Spielraum vorliege, nicht aber bei den Werkwohnungen. Es ist also der Ansicht, daß dann, wenn der Gestaltungsspielraum gleichsam auf Null reduziert sei, ein Mitbestimmungsrecht nicht in Betracht kommen könne. Zu dieser Schlußfolgerung braucht hier keine Stellung genommen zu werden, denn hinsichtlich der Werkwohnungen (Vorzugswohnungen) trifft die Prämisse nicht zu. Auch bei der Festsetzung der Miethöhe besteht ein Spielraum. Dieser ist zwar weniger groß als bei den Kantinenpreisen, aber er ist doch gegeben. So ist die Miethöhe abhängig u.a. von der Schätzung des voraussichtlichen Reparaturbedarfs an Schönheits- und Erhaltungsreparaturen. Das aber ist eine Summe, die nicht mathematisch exakt errechenbar ist, sondern bei deren Fixierung unterschiedliche Gesichtspunkte zum Ausgleich zu bringen sind. Ein weiterer Spielraum ist gegeben, wenn die Mieten für un-

188) So Gumpert, J.: Mitbestimmung des Betriebsrates bei Festlegung der Preise für die Leistungen betrieblicher Wohlfahrtseinrichtungen? In: BB 1964, S. 181 - 183; im Ergebnis auch BAG v.22.1.1965, BB 1965, S. 541: "Das Mitbestimmungsrecht des Betriebsrates bei der Verwaltung der Kantinen ist dadurch eingeschränkt, daß es sich nicht auf die Höhe der Zuschüsse bezieht. Der Betriebsrat würde also rechtsmißbräuchlich handeln, wenn er seine Wünsche ohne Rücksicht darauf durchzuführen versuchte, wie sie sich wirtschaftlich für den Betrieb auswirken. Denn das Mitbestimmungsrecht des Betriebsrates muß sich in dem Rahmen halten, der ihm dadurch gezogen ist, daß es sich nicht auf die Höhe der Zuschüsse des Arbeitgebers erstreckt." Ähnlich wie hier auch Woltzke, O.: Die Rechtsprechung der Bundesarbeitsgerichte. In: BABL 1964, S. 619 - 628 (627). - A.A. Nikisch, A.: Anm. zu BAG v.6.12.1963. In: SAE 1964, S. 60 - 63; Neumann-Duesberg, H.: Anm. zu § 56 BetrVG/Wohlfahrtseinrichtung.

terschiedlich große Wohnungen innerhalb eines Hauses festgesetzt werden sollen. Eine Mitwirkung des Betriebsrates bei der Preisgestaltung ist also auch bei den Vorzugswohnungen möglich, ohne daß der durch den Errichtungszweck und die Dotierung vorgegebene Rahmen überschritten werden müßte. Daß die Ertragslage durch die Mietenhöhe beeinflußt wird, steht nicht entgegen, denn bei welchen Preisfestsetzungen wäre dies nicht der Fall?

Der weitere Einwand des Bundesarbeitsgerichts¹⁸⁹⁾, daß bei einer preisgünstigen Miete für die Werkwohnung Naturallohn gegeben sein und daß damit eine Verbindung zu den materiellen Arbeitsbedingungen bestehe, wodurch ebenfalls ein Mitbestimmungsrecht des Betriebsrates ausgeschlossen sei, ist nicht durchgreifend. Alle aus dem Arbeitsverhältnis fließenden geldwerten Vergünstigungen sind letztlich Entgelt, denn sie werden nur wegen der Leistungen im Rahmen des Arbeitsverhältnisses gezahlt, mögen sie auch als solches bei der Lohnsteuer und der Sozialversicherung nicht erfaßt werden.

IV. Die Zuteilung der Werkwohnung durch die Wohnungsbehörde

1. Welche Werkwohnungen unterliegen der Wohnungszwangswirtschaft?

Die Werkwohnungen sind "zweckbestimmter Wohnraum" i.S. des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes (§ 18 WBewG). Dieser Wohnraum unterliegt auf Grund der neueren mietrechtlichen Gesetzgebung¹⁹⁰⁾ nur noch zum Teil der Wohnungsbewirtschaftung.

189) a.a.O.

190) Vgl. das Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht v. 23.6.1960, BGBl I, 389,409; Erstes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften v. 29.7.1963, BGBl I, 505; Gesetz zur Änderung von Fristen des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft usw. v. 29.7.1963, BGBl I, 524; Zweites Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften v. 14.7.1964, BGBl I 547.

So kommt das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz und damit auch eine Zuteilung der Wohnung durch die Wohnungsbehörde in den sog. "weißen Kreisen" grundsätzlich nicht mehr zur Anwendung, d.h. in den Gebieten, in denen die Wohnraumbewirtschaftung gem. §§ 3c - 3e WBewG aufgehoben wurde¹⁹¹⁾. Aber auch für die Gebiete, in denen das WBewG an sich noch gilt, bestehen für bestimmte Gruppen von Wohnraum Ausnahmen, so u.a. auch für "zweckbestimmten Wohnraum", soweit er bis zum 20.6.1948 bezugsfertig geworden ist (§ 3a Abs. 1, S.1, Buchst. d WBewG. Nach § 3 sind weiter die freifinanzierten und steuerbegünstigten Wohnungen, ferner der ohne öffentliche Darlehen oder Zuschüsse geschaffene Wohnraum, der in der Zeit vom 21.6.1948 bis zum 31.12.1949 bezugsfertig geworden ist, von der Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen. Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz gilt somit nur noch für die Werkwohnungen, die nach dem 20.6.1948 bezugsfertig geworden sind,¹⁹²⁾ und die nicht nach § 3 WBewG von der Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen sind, ferner für die Werkwohnungen, die zwar schon vor dem 20.6.1948 bezugsfertig waren, aber erst nach dem 15.3.1946 ihrem besonderen Zweck gewidmet wurden, ohne daß die Wohnungsbehörde diese besondere Zweckwidmung bis zum Stichtag, dem 30.6.1960, bestätigt hätte¹⁹³⁾.

Ist nach diesen Grundsätzen eine Werkwohnung von der Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen, dann ist der Betriebsinhaber bei der Vergabe der Wohnung nicht mehr an die Zweckbestimmung gebunden, ohne daß dadurch die Wohnung wieder der Wohnungszwangswirtschaft unterstellt würde (§ 3a Abs. 3 WBewG). Bei der Arbeitswohnung verbietet sich jedoch aus innerbetrieblich-organisatorischen Gründen eine zweckwidrige Regelung, es sei denn, der Unternehmer würde seinen Betrieb umstellen oder aufheben, so daß diese Wohnung nicht mehr zur Arbeitsverrichtung gebraucht würde.

191) Bestimmte Vorschriften (§§ 21,22,35 WBewG) gelten aber auch in den freigestellten Kreisen weiter (§ 3c Abs.1 S.2 WBewG).

192) Vgl. § 3a Abs. 1 S. 1 Buchst. d WBewG.

193) Vgl. § 3a Abs. 1 Buchst. d mit § 18 Abs. 3 S.1 Buchst.c WBewG und Pergande, H.-G.: Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft. München-Berlin 1961, WBewG. Vorbem. 14 vor § 9 und § 18 Anm. 1; Schwendner-Wormit: Abbaugesetz und Recht der Miet- und Lastenbeihilfen. Köln-Berlin-Bonn-München 1962. WBewG § 3a Anm. 9.

2. Grundsätze für die Zuteilung der Werkwohnung

Unterliegt eine Werkwohnung weiterhin der Wohnraumbewirtschaftung, so ist die Bewirtschaftung gemäß § 18 WBewG erheblich aufgelockert, wenn der Wohnraum als zweckbestimmt erklärt und bestätigt ist. Die Wohnungsbehörde hat solche Wohnungen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zuzuteilen; sie darf die vom Unternehmer beantragte Benutzungsgenehmigung nur versagen, wenn der vorgeschlagene Wohnungssuchende die Voraussetzungen für den zweckbestimmten Wohnraum nicht erfüllt (§ 18 Abs. 4 S. 3 WBewG)¹⁹⁴⁾. Die Zuteilung an einen Betriebsfremden würde, wenn die Wohnung als zweckgebunden bestätigt ist, rechtswidrig sein¹⁹⁵⁾.

Ist die Wohnung nicht als zweckgebunden anerkannt und bestätigt worden, so unterliegt die Wohnung der allgemeinen Wohnraumbewirtschaftung und ist nach den allgemeinen Grundsätzen zuzuteilen, d.h. gemäß § 17 Abs. 1 S. 2 WBewG nach der Dringlichkeit. Die Dringlichkeit richtet sich dabei nicht nur nach den persönlichen Bedürfnissen, sondern auch nach volkswirtschaftlichen Interessen, wie dem Bedürfnis, Wohnungssuchende in der Nähe ihrer Arbeitsstätte unterzubringen (§ 17 Abs. 1 S. 3 und 4 WBewG). Das ist insbesondere bei den Arbeitswohnungen zutreffend. Diese Wohnungen können nur dann ihren vollen Wert zur Bildung des Sozialprodukts beitragen, wenn sie gemäß ihrer Zweckbestimmung benutzt werden. Andernfalls würde eine betriebsnotwendige Arbeit nicht in wünschenswerter Weise oder gar nicht ausgeführt werden können. Da die Zweckbestimmung als das übergeordnete Prinzip

-
- 194) Bei der Arbeitswohnung wird dieser Fall kaum auftreten, da diese Werkwohnungsart gerade dadurch gekennzeichnet ist, daß das Innehaben der Wohnung und das Verrichten einer bestimmten betrieblichen Tätigkeit zusammengehören. Bei der Lohn- oder Vorzugswohnung dagegen ist es eher möglich, daß der Wohnungssuchende nicht zu dem Personenkreis gehört, für die der Wohnraum Verwendung finden soll, d.h. daß er kein Betriebsangehöriger ist.
- 195) BGH v. 16.10.1952. In: BB 1952, S. 920 für die "Zuweisungsverfügung" nach §§ 20, 21 Schleswig-Holsteinischem Durchführungsgesetz zum Kontrollratsgesetz Nr. 18 v. 3.5.1948, GVBl.S. 87 mit ÄndG v. 27.10.1951, GVBl.S.193.

zu gelten hat¹⁹⁶⁾, ist die Wohnungsbehörde berechtigt, von den in § 17 WBewG aufgestellten Dringlichkeitsstufen abzuweichen, wenn unter den gemäß ihrer Dringlichkeit zu berücksichtigenden Personen auch solche sind, die die Voraussetzungen für die Zweckbestimmung erfüllen.

3. Mangelnde Benutzungsgenehmigung bei Abschluß des Vertrages

Die Benutzungsgenehmigung bezieht sich auf den Bezug der Werkwohnung, also auf den tatsächlichen Vorgang. Der Vertrag, in dem sich der Unternehmer zur Überlassung der Wohnung verpflichtet, ist dagegen von der Genehmigung völlig unabhängig. Liegt daher im Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Genehmigung des Wohnungsamtes zur Überlassung der Werkwohnung nicht vor, ist der Vertrag trotzdem nicht rechtsunwirksam. Wird die Genehmigung versagt, so berührt das den Vertrag nicht, nur der Vollzug des Vertrages wird unmöglich. Der abgeschlossene Vertrag verstößt daher auch gegen kein gesetzliches Verbot, so daß die Nichtigkeitsfolge des § 134 BGB nicht eingreift¹⁹⁷⁾. In der Praxis wird der Fall der fehlenden Benutzungsgenehmigung selten vorkommen, da die Versagung bei einer zweckbestimmten Wohnung nur dann erfolgen kann, wenn der vorgeschlagene "Mieter" nicht zum Betrieb gehört.

196) Roquette, H.: Wohnraumbewirtschaftungsgesetz. Tübingen 1953, § 18 Anm. 5, S. 283.

197) Bobrowski, P.: Werk- und werkgeförderte Wohnungen in Recht und Praxis. Hamburg 1955, S. 27; Pergande, H.-G.: AbbauG. München-Berlin 1961, Vorbem. 1 zu § 9 WBewG; Roquette, H.: WBewG. § 12 Anm. 2b, S. 168.

§ 5. Arbeitsrechtliche Fragen während der Durchführung des Rechtsverhältnisses mit Gewährung einer Werkwohnung und ihre Auswirkungen auf das gesamte Rechtsverhältnis

I. Der Zeitpunkt der Gewährung der Werkwohnung

1. Das Problem

Der Mietzins ist am Ende der Mietzeit oder nach Ablauf einzelner Zeitabschnitte zu entrichten (§ 551 Abs. 1 BGB), entsprechend ist die Entrichtung der Vergütung beim Dienstvertrag geregelt (§ 614 BGB). Beide Bestimmungen sind dispositiv¹⁹⁸⁾; insbesondere beim Mietverhältnis wird von dieser Möglichkeit im allgemeinen Gebrauch gemacht. Nun können die Gebrauchsvorteile der Wohnung, deren Nutzung sich stets über einen bestimmten Zeitabschnitt erstreckt, nicht wie ein Barlohn und actu gewährt werden, ebensowenig wie in der Regel die Arbeitsleistung als Äquivalent für die Wohnungsüberlassung am Ende der Mietzeit oder nach Ablauf eines einzelnen Zeitabschnittes auf einmal erbracht werden kann. Weder aus § 614 BGB noch aus § 551 BGB ist daher für die Überlassung der Werkwohnung eine angemessene Lösung zu finden. Hueck¹⁹⁹⁾ und Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann²⁰⁰⁾ wollen den Anspruch des Arbeitnehmers auf Einräumung der Wohnung schon mit Beginn der Dienste daher aus der allgemeinen Übung und Verkehrssitte herleiten.

2. Der Zeitpunkt der Wohnungsüberlassung bei den einzelnen Arten der Werkwohnung

Bei der Arbeitswohnung ist das Bewohnen der Wohnung eine

198) Vgl. Palandt-Gramm: BGB § 551 Anm. 1 und § 614 Anm. 1; Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann: BGB § 614 Anm. 2; Enneccerus-Lehmann: Recht der Schuldverhältnisse.

15. Auflage, Tübingen 1958. § 129 II (= S. 525).

199) in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 261.

200) § 614 Anm. 2.

arbeitsvertragliche Pflicht, deren Erfüllung voraussetzt, daß die Wohnung bereits mit Beginn der Verpflichtung dem Arbeitnehmer eingeräumt wird. Ebenso wie das Zuweisen bestimmter Arbeitsmaschinen und Materialien ist das Innehaben der Arbeitswohnung logische Voraussetzung der vollen vertragsmäßigen Arbeitsleistung.

Für die Lohnwohnung ergibt sich bei mietrechtlicher Betrachtung aus § 535 BGB, daß der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu überlassen. Auch bei der Betrachtung der Lohnwohnung vom arbeitsrechtlichen Standpunkt aus kann sich nichts anderes ergeben. Die Wohnungsgewährung kann ihrer Natur entsprechend nur über einen gewissen Zeitraum hinweg gewährt werden und, weil die Überlassung der Wohnung unmittelbares Entgelt für die Arbeitsleistung ist, ist sie auch - sofern keine andere Parteivereinbarung getroffen wurde - zu der Zeit zu überlassen, in dem die Verpflichtung zur Arbeitsleistung besteht.

Aus dem Charakter der Vorzugswohnung als betrieblicher Sozialleistung und ferner aus der Vereinbarung, daß die Wohnung spätestens mit Beendigung des Arbeitsverhältnisses zurückzugeben ist, ergibt sich, daß die Vorzugswohnung während des Bestehens des Arbeitsverhältnisses zu überlassen ist, so daß insoweit kein Unterschied zu den anderen betrieblichen Vergünstigungen wie der Möglichkeit zur Benutzung von Werkskantine, -schwimmbad und dem verbilligten Bezug von Werksprodukten besteht. Die Frage aber, wann der Mietzins als Gegenleistung zu entrichten ist, kann sich nur aus § 551 BGB oder gegebenenfalls aus einer abweichenden Parteivereinbarung ergeben, da abgesehen von der Abhängigkeit des Mietverhältnisses vom Fortbestehen des Arbeitsverhältnisses beide Vereinbarungen selbständig nebeneinander stehen.

II. Leistungsstörungen hinsichtlich der Arbeitsleistung und ihre Auswirkungen auf die Gewährung der Werkwohnung

1. Der Ausgangspunkt

Das Rechtsverhältnis zwischen Unternehmer und Betriebsangehörigen kann einmal durch Leistungsstörungen, die aus dem Bereich der Arbeitsleistung stammen oder auch von Störungen, die durch die Wohnung veranlaßt sind, beeinträchtigt werden. Fälle der ersten Gruppe sind gegeben, wenn der Unternehmer die ihm angebotene Arbeitsleistung nicht annimmt oder wenn die Erbringung der Arbeitsleistung unmöglich ist. Beispiele der zweiten Art von Leistungsstörungen liegen vor, wenn der Unternehmer die Wohnung verspätet, in schlechtem Zustand oder gar nicht gewährt²⁰¹⁾.

Der Arbeitsvertrag ist trotz seiner personenrechtlichen Struktur ein schuldrechtlicher Austauschvertrag²⁰²⁾. Grundsätzlich gilt daher der Satz "Ohne Arbeit kein Lohn". Die Arbeits- und Lohnwohnung als Entgelt für geleistete Dienste wäre daher - bei folgerichtiger Durchführung dieses Satzes - jeweils dann nicht zu gewähren, wenn keine Arbeitsleistung erbracht würde. Das Gesetz selbst hat den genannten Grundsatz jedoch mehrfach durchbrochen (vgl. z.B. §§ 615, 616 BGB)²⁰³⁾²⁰⁴⁾. Weitere Modifikationen könnten sich - und das wird zu untersuchen sein - aus dem Charakter der Werkwohnung ergeben.- Die Vorzugswohnung kann von vornherein aus dieser Betrachtung ausgeklammert werden, denn auf Grund der vertraglichen

201) Die zweite Gruppe wird in § 6 dieser Arbeit behandelt.

202) BAG v. 8.10.1959, AP Nr. 14 zu § 56 BetrVG; BAG v. 7.12.1959 und 12.12.1959, AP Nr. 21 und 22 zu § 616 BGB; Hueck in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S.262 ff; Nikisch, A.: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 161; Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 162.

203) Vgl. hierzu Hueck in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 329 ff.; Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 209 ff.

204) §§ 615 und 616 BGB sind nicht zwingend, sondern durch einzelvertragliche Abrede, Tarifvertrag oder Betriebsvereinbarung kann eine andere Regelung getroffen werden.

Vereinbarung ist die Wohnung, solange das Rechtsverhältnis hinsichtlich der Arbeitsleistung überhaupt noch besteht, zu gewähren. Daher haben Leistungsstörungen hinsichtlich der Arbeitsleistung, die das Rechtsverhältnis nicht zur Auflösung bringen, auf die Gewährung einer Vorzugswohnung keine Auswirkung. Hinsichtlich der Zahlung des Entgelts für die Gebrauchsüberlassung kann sich höchstens ergeben, daß eine Aufrechnung mit dem Entgelt für die Arbeitsleistung nicht möglich ist, so daß eine getrennte Bezahlung erforderlich ist.

Die Leistungsstörungen hinsichtlich der Arbeitsleistung können je nachdem, ob der Lohn weiterbezahlt werden muß oder nicht, also in ihrer Auswirkung auf den Lohn, in zwei Gruppen eingeteilt werden.

- a) Leistungsstörungen, die die Verpflichtung zur Lohnzahlung unberührt lassen, sind z.B. der Annahmeverzug des Arbeitgebers (§§ 293 ff. BGB), die Verhinderung des Arbeitnehmers für eine verhältnismäßig nicht erhebliche Zeit (§ 616 BGB)²⁰⁵⁾ einschließlich der Regelung des Gesetzes zur wirtschaftlichen Sicherung der Arbeiter im Krankheitsfall²⁰⁶⁾ und des Mutterschutzgesetzes, die vom Arbeitgeber zu vertretende Unmöglichkeit (§ 324 BGB) und teilweise der Fall der Betriebsstörung²⁰⁷⁾.

205) Vgl. Nikisch, A.: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 613 ff.; Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 209 ff.

206) Gesetz vom 26.6.1957, BGBl I, S. 649, mit Änderungen.

207) Grundsätzlich hat der Arbeitgeber das Betriebsrisiko zu tragen, denn er organisiert den Betriebsablauf, leitet die Beziehungen zu den Märkten und erhält den Gewinn. Kommt die Ursache der Betriebsstörung daher aus diesem Bereich (Ausfall der Energieversorgung, Maschinenschaden, Ausbleiben von Zulieferungen), so besteht der Anspruch auf Lohn fort, obwohl keine Arbeit geleistet wird; umgekehrt entfällt der Lohn, wenn die Ursache der Leistungsunmöglichkeit in der Sphäre der arbeitswilligen Arbeitnehmer oder ganz allgemein der Arbeitnehmerschaft liegt (Streik im eigenen Werk, aber auch der Streik in einem Zuliefererbetrieb). Kein Lohnanspruch besteht ferner, wenn das die Betriebsstillegung herbeiführende Ereignis den Betrieb so schwer trifft, daß die volle Lohnzahlung die Existenz des Betriebes gefährden würde; damit der Betrieb als Existenzgrundlage erhalten bleiben kann, müssen die Arbeitnehmer eine Kürzung oder den Portfall ihres Lohnes hinnehmen. Vgl. Hueck in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 352 ff.; Schnorr von Carolsfeld, L.:

- b) Dagegen entfällt die Lohnzahlungsverpflichtung bei der Unmöglichkeit der Arbeitsleistung, wenn diese von keiner Vertragspartei zu vertreten ist (§ 323 BGB), bei der vom Arbeitnehmer zu vertretenden Unmöglichkeit, wenn der Arbeitgeber gemäß § 325 BGB Schadensersatz an Stelle der Leistungen hin und her verlangt²⁰⁸⁾ und u.U. bei einer Betriebsstörung²⁰⁹⁾.

Bei der ersten Gruppe bleibt die Verpflichtung zur Überlassung der Werkwohnung grundsätzlich unberührt. Fraglich kann nur sein, ob diese Verpflichtung auch bei den Arbeitswohnungen besteht, da diese ja in unmittelbarer Beziehung zu einem Arbeitsplatz und einer betrieblichen Funktion stehen. Bei der zweiten Gruppe ist zu untersuchen, ob zugleich mit dem Entfallen der Lohnzahlungspflicht auch die Pflicht zur Weitergewährung der Arbeits- oder Lohnwohnung entfällt und ob sie gegebenenfalls gegen Entgelt weiter benutzt werden darf.

2. Leistungsstörungen, die die Verpflichtung zur Lohnzahlung unberührt lassen

Bleibt die Verpflichtung zur Lohnzahlung unberührt, dann ist auch die Lohnwohnung und, soweit die Arbeitswohnung Naturallohn ist, auch diese zu den gleichen Bedingungen wie bisher weiterzugewähren, so insbesondere beim Annahmeverzug des Arbeitgebers (§§ 293 ff. BGB), bei der vom Unternehmer zu vertretenden Unmöglichkeit (§ 324 BGB) und bei einer Betriebsstörung, soweit nach den oben angedeuteten Grundsätzen überhaupt der Lohnanspruch fortbesteht. Zu den anderen Fällen dieser Gruppe sind nähere Ausführungen veranlaßt.

Fortsetzung Fußnote 207):

Arbeitsrecht, S. 218 ff.; a.A. Nikisch, A.: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 559 und 600.

208) Vgl. Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 223.

209) Vgl. Fußnote 207).

- a) Der § 616 Abs. 1 BGB ist dadurch charakterisiert, daß diese Vorschrift "als Ausnahmeregelung einen an sich nicht bestehenden Anspruch auf Fortzahlung des Entgelts für den besonderen Fall kurzfristiger Verhinderung aus sozialen Gründen gewährt"²¹⁰⁾. Der § 616 Abs. 1 BGB gilt auch für den Naturallohn. Bei einigen Arten des Naturallohnes, wie z.B. bei der Kost, ist aus dem Gedanken der Fürsorgepflicht des Arbeitgebers anzuerkennen, daß der Arbeitnehmer dann eine Abgeltung in bar verlangen kann, wenn er diesen Naturallohn nicht in Anspruch nehmen kann (Urlaub, Krankheit)^{210a)}. Dieser Gedanke ist auf die Werkwohnung nicht übertragbar. Wenn man nämlich berücksichtigt, daß der Arbeitnehmer während seiner vorübergehenden Abwesenheit in der Wohnung seine Möbel, Kleider, Bücher usw. aufbewahrt und weiter beachtet, daß der Arbeitgeber durch das "Leer"-stehen der Wohnung meist keinen Vorteil hat, also seinerseits nichts erspart, wie etwa bei der nicht gewährten Verpflegung, dann kann der Betriebsangehörige für die Wohnung keine Abgeltung in bar verlangen. Die Ersparnis des Arbeitgebers ist aber als Voraussetzung für einen Ersatzanspruch in Geld anzusehen, da sonst der Arbeitnehmer außer seinem Anspruch aus § 616 BGB zusätzlich etwas erhalten²¹¹⁾, der Arbeitgeber aber doppelt belastet würde. Für die Werkwohnung ist somit festzustellen, daß der Arbeitgeber sie in der Regel auch während der Krankheit seines Arbeitnehmers gewähren wird, so daß eine Abgeltung in bar von vornherein ausscheidet.

Bei längeren Unterbrechungen kommt § 616 Abs. 1 BGB nicht zur Anwendung, auch nicht für die in der längeren Zeit enthaltene "verhältnismäßig nicht erhebliche Zeit"²¹²⁾

210) BAG v. 18.12.1959, AP Nr. 22 zu § 616 (B II 2 am Ende); gleiches gilt für § 63 HGB und § 133c GewO.

210a) So Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 187; BAG v. 22.9.1960, AP Nr. 27 zu § 616 BGB.

211) Hueck, A.: Anm. zu BAG v. 22.9.1960, AP Nr. 27 zu § 616 BGB; LAG Hamburg v. 23.12.1935, JW 1936, S. 1259; Hueck in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 309, Fußn. 61; ebenso die Arbeitsvertragsgesetzentwürfe von 1923 und 1938; a.A. BAG a.a.O.

212) Anders aber § 63 HGB für Handlungsgehilfen!

Das hat zur Folge, daß bereits gezahlter Lohn aus ungerechtfertigter Bereicherung zurückzuzahlen ist²¹³⁾. Für die als Teil des Lohnes bereits überlassene Wohnung bedeutet dies, da die in dem Wohnen liegenden Vorteile nicht in natura zurückgegeben werden können, daß der Arbeitnehmer den Wert der Wohnungsüberlassung zu ersetzen hat (§ 818 Abs. 2 BGB). Wirtschaftlich gesehen muß der Arbeitnehmer somit für die Werkwohnung rückwirkend eine Vergütung zahlen^{213a)}.

Ob die Werkwohnungen bei längeren Unterbrechungen weiter bewohnt werden dürfen, kann problematisch sein. Zwar besteht das Rechtsverhältnis weiter und damit auch an sich die Verpflichtung zur Überlassung. Bei der Arbeitswohnung ist jedoch wegen ihrer Einordnung in den Arbeitsvollzug zu beachten, daß es dem Unternehmer u.U. nicht zugemutet werden kann, einen Arbeitsplatz für längere Zeit unbesetzt zu lassen²¹⁴⁾. Andererseits ist er diesem Betriebsangehörigen gegenüber auch aus der Fürsorgepflicht heraus gehalten, auf dessen Interessen Rücksicht zu nehmen. Dieser Interessengegensatz kann so aufgelöst werden, daß den betrieblichen Interessen zwar der Vorrang gebührt, daß aber die des Betriebsangehörigen auf Grund der fortbestehenden Fürsorgepflicht des Unternehmers insoweit zu berücksichtigen sind, als der Arbeitgeber für gleichwertigen Ersatzwohnraum zu sorgen hat.

- b) Die Sonderregelung für Arbeiter im Gesetz zur Verbesserung der wirtschaftlichen Sicherung der Arbeiter im Krankheitsfall gibt dem Arbeiter unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Zahlung von 100 % seines um die gesetzlichen Lohnabzüge verminderten Arbeitsentgelts. Für den Geltungsbereich dieses Gesetzes scheidet § 616 Abs. 1 BGB aus²¹⁵⁾. Das Problem besteht nun darin, daß der Arbeitgeber zu dem Krankengeld nach der Reichsversicherungsordnung lediglich die Differenz bis

213) Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 210.

213a) Näher siehe S. 71.

214) Ebenso Rößler, K.: Die doppeltypischen Verträge. Diss. Tübingen 1926, S. 51 Fußn. 19.

215) BAG v. 7. und 18.12.1959, AP Nr. 21 und 22 zu § 616 BAB.

bis zu den erwähnten 100 % zu bezahlen hat²¹⁶⁾, während nach dem Vertrag eine Verpflichtung zur Gewährung der Werkwohnung besteht. Diese Frage ist nur so lösbar, daß die Werkwohnung mit ihrem Geldwert²¹⁷⁾ einzusetzen und von dem Lohnanteil, den der Arbeitgeber zu leisten hat, in Abzug zu bringen ist. Sollte der Geldwert der Wohnung höher als der Zuschuß des Arbeitgebers sein, dann hat der Betriebsangehörige durch Zuzahlung die verbleibende Differenz auszugleichen. Für die Weitergewährung der Arbeits- und Lohnwohnung gilt das oben zu a) Ausgeführte entsprechend.

- c) Das Mutterschutzgesetz vom 24.1.1952 i.d.F. vom 20.12.1965²¹⁸⁾ normiert eine Reihe von Beschäftigungsverboten (§§ 3 und 4). Der Schutz der werdenden Mutter wäre aber unvollkommen, wenn ihr daraus finanzielle Nachteile entstünden. Nach §§ 12, 13 MuSchG ist daher der Lohn in bisheriger Höhe weiterzugewähren. Nicht in allen Fällen hat aber der Arbeitgeber den Lohn zu zahlen, vielmehr ist das bei Frauen, die in der gesetzlichen Krankenversicherung pflichtversichert sind, Sache der gesetzlichen Krankenversicherung (§ 13 MuSchG). In diesen Fällen ist den Betriebsangehörigen entsprechend dem zu b) Ausgeführten die Arbeits- oder Lohnwohnung gegen Entgelt weiterzugewähren. Bei besonders dringlichen betrieblichen Interessen an der Arbeitswohnung hat der Unternehmer einen Anspruch auf Rückgabe gegen Stellung einer gleichwertigen Ersatzwohnung.

3. Leistungsstörungen, die bei weiterbestehendem Arbeitsverhältnis die Lohnzahlungsverpflichtung außer Kraft setzen

a) Der Grundsatz

Durch Leistungsstörungen dieser Art (vgl. oben 1b) wird

- 216) Dieser Zuschuß nach dem Arbeiterkrankheitsgesetz ist "ein wegen der Arbeitsunfähigkeit verringerter und in eigenartigerweise berechneter Lohn, nicht anders als das dem erkrankten Angestellten weiterzuzahlende Gehalt". Vgl. Hueck in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 969; Nikisch, A.: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 633; Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann: § 616 Anm. XII, 4 (RdNr. 88); BAG v. 17.12.1959, AP Nr. 21 zu § 616 BGB.
- 217) Vgl. oben § 4 I.5. 218) BGBI I, S. 2065.

das Arbeitsverhältnis nicht beendet. Die Lohnwohnung und ggf. die Arbeitswohnung sind nicht mehr als Entgelt für die Arbeitsleistung geschuldet. Auf Grund der Eigenschaft der Werkwohnung als soziale Vergünstigung, die insoweit als Ausfluß der Fürsorgepflicht des Arbeitgebers erscheint, folgt aber, daß die Wohnung weiter zu überlassen ist. Dem steht auch nicht der besondere arbeitstechnische Zusammenhang bei der Arbeitswohnung entgegen, denn eine Verpflichtung zur Arbeitsleistung besteht ja nicht, so daß betriebliche Interessen nicht verletzt werden können. Andererseits ist der Arbeitgeber nicht zur Lohnzahlung verpflichtet, so daß der Betriebsangehörige für die Wohnungsbenutzung ein bes. Entgelt zu entrichten hat²¹⁹⁾. Die Höhe der für die Wohnung zu entrichtenden Vergütung richtet sich nach dem Wert der Wohnung²²⁰⁾.

- b) Insbesondere die vom Betriebsangehörigen zu vertretende Unmöglichkeit zur Arbeitsleistung

In diesem Fall besteht der Anspruch des Betriebsangehörigen an sich fort²²¹⁾, doch kann der Arbeitgeber Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen (§ 325 Abs. 1 S. 1 BGB, 1. Alternative). In diesem Fall entfällt die Lohnanspruch für die entsprechende Zeit. Nach der Differenztheorie kann der Arbeitgeber den Mehrwert verlangen, den die unmöglich gewordene Arbeitsleistung gegenüber dem Wert seiner eigenen (ersparten) Gegenleistung für ihn hat. Nach h.M. gilt jedoch eine Einschränkung von der reinen Differenztheorie, wenn der Gläubiger die ihm obliegende Gegenleistung bereits bewirkt hat²²²⁾. Dies folgt aus dem der Differenztheorie zugrunde liegenden Gedanken, eine endgültige Abwicklung des Schuldverhältnisses herbeizuführen. Es ist daher dem Schuldner die bereits erbrachte Leistung zu belassen, was bei der Bemessung der Höhe des

219) Selbstverständlich kann der Unternehmer auf die ihm zustehende Vergütung für die Wohnung verzichten; namentlich bei kürzeren Unterbrechungen wird sich das aus betriebspsychologischen Erwägungen empfehlen.

220) Dazu vgl. oben § 4 I, 5.

221) Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 222; a.A. Hueck in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 328.

222) Vgl. Palandt-Danckelmann: § 325 Anm. 3.

Schadensersatzanspruchs, der auf Ersatz für die entgangene Leistung des anderen Teiles gerichtet ist, zu berücksichtigen ist. Der Schadensersatzanspruch ist somit nicht auf den Mehrwert, den die unmöglich gewordene Leistung gegenüber dem Wert der Gegenleistung hatte, beschränkt^{222a)}. Diese Grundsätze sind auch auf die Arbeitswohnung anzuwenden, wurde sie doch wohl immer auch im Zeitraum der unmöglich gewordenen Arbeitsleistung vom Arbeitnehmer bewohnt. Der Arbeitgeber ist dann nicht gezwungen, diese Leistung nach Bereicherungsgrundsätzen zurückzufordern (§§ 812, 818 Abs. 2 BGB) und als Schadensersatz die bloße Wertdifferenz geltend zu machen, vielmehr kann der Wert der Wohnung zusätzlich als Teil des Schadensersatzanspruches verlangt werden.

Tritt der Arbeitgeber dagegen vom Vertrag zurück (§ 325 Abs. 1 S. 1, 2. Alternative), was nur möglich ist, wenn der Arbeitnehmer die Arbeit noch nicht aufgenommen hat^{222b)}, so entfällt der Lohnanspruch. Der Wert der etwa schon überlassenen Werkwohnung kann nach Bereicherungsgrundsätzen zurückverlangt werden.

Gemäß § 325 Abs. 1 S. 3, § 323 BGB kann der Arbeitgeber auch die Lohnzahlung verweigern. Soweit der Arbeitgeber von diesem Recht Gebrauch macht und die vom Arbeitnehmer zu vertretende Unmöglichkeit nicht zum Anlaß nimmt, eine außerordentliche Kündigung auszusprechen, besteht das Arbeitsverhältnis fort und der Arbeitnehmer hat einen aus der Fürsorgepflicht abzuleitenden Anspruch auf Gewährung der Werkwohnung, jedoch nur gegen Vergütung.

222a) RG v. 15.1.1931, JW 1931, S. 1183.

222b) Für die Zeit nach Aufnahme der Arbeit ist der Rücktritt in eine Kündigung umzudeuten, "denn es ist insoweit wenig sinnvoll, den Zustand rückwärts zu zerstören, welcher nun doch einmal mit Willen dessen, der sich lösen will, bestanden hat, obwohl man in Wirklichkeit nur die weiteren Bindungen vernichten will" (Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 163; ferner vgl. Hueck in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 225; Nikisch, A.: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 275, Fußnote 18).

III. Vorübergehende Entbindung von der Arbeits- und Lohnzahlungspflicht und der Einfluß auf die Gewährung der Werkwohnung

1. Die Suspendierung des Arbeitnehmers

Entbindet der Arbeitgeber einen Arbeitnehmer vom Dienst und schließt er ihn zugleich von der Arbeit aus, ohne daß auch das Arbeitsverhältnis aufgelöst werden soll, etwa weil der Arbeitnehmer im Verdacht steht, einen Diebstahl begangen zu haben und der Sachverhalt noch nicht aufgeklärt ist, oder weil der Verdacht einer ansteckenden Krankheit besteht, dann bezeichnen Hahlweg²²³⁾, Hueck²²⁴⁾, Löst²²⁵⁾, Kaskel-Dersch²²⁶⁾, Nikisch²²⁷⁾ und Woltoreck^{227a)} diesen Tatbestand als S u s p e n d i e r u n g des Arbeitnehmers. Die Suspendierung läßt das Arbeitsverhältnis bestehen²²⁸⁾ und damit auch die Rechte und Pflichten auf Be-

223) Die Suspendierung des Arbeitnehmers. Diss. Erlangen 1961, S. 5 ff, 27, 72.

224) in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 385.

225) Arbeitsrecht. Düsseldorf 1960, S. 63.

226) Arbeitsrecht, S. 202.

227) Arbeitsrecht, Bd. I, S. 515.

227a) Suspendierung des Arbeitnehmers. In: AR-Blattei, "D"-Blatt, Arbeitsvertrag und Arbeitsverhältnis VII.

228) Für die Suspendierung eines Arbeitsverhältnisses ist nur insoweit Rau, als man eine Verdachtskündigung einschränkt (Mohnen, H.: Nachwirkungen des Arbeitsverhältnisses. In: RdA 1957, S. 361 ff.; 405 ff. (409); Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 393 Fußnote 1). Diese ist bei einem Verdacht im allgemeinen nicht zulässig; nur wenn besondere Gründe hinzutreten, die das Vertrauensverhältnis zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer erschüttern usw. Nikisch (Arbeitsrecht, Bd. I, S. 622 und 594) hält jedoch schon den Verdacht einer strafbaren Handlung, eines Sabotageaktes oder Werksspionage, sofern die Vermutung nicht zu unbestimmt ist, für einen ausreichenden Kündigungsgrund. Einschränkend Schnorr von Carolsfeld (Anm. zu BAG vom 4.8.1955. In: AP Nr. 3 zu § 626 BGB), der eine Kündigung nur dann zulassen will, wenn sonstige Gründe, wie z.B. das Fortbleiben von Kunden, hinzukommen. Hierzu vgl. Joachim, H.G.: Zur Problematik der Verdachtskündigung. In: AuR 1964, S. 33 - 39; Molitor, E.: Anm. zu BGH v. 13.7.1956. In: SAE 1957, S. 5; Monjau, H.: Die Verdachtskündigung. In: Der Betrieb 1960, S. 1067 - 1070.

schäftigung, insbesondere entfällt nicht die Verpflichtung zur Lohnzahlung. Etwas anderes gilt nur, wenn der Arbeitnehmer die Suspendierung schuldhaft veranlaßt hat²²⁹⁾.

Da der Vertrag aufrechterhalten bleibt, ist die Werkwohnung grundsätzlich zu den vereinbarten Bedingungen weiterzugewähren. Soweit es die Lohnzahlung betrifft, ergeben sich auch bei der Arbeitswohnung keine Schwierigkeiten; wegen ihres arbeitstechnischen Zusammenhanges mit der Arbeitsleistung ist aber zu unterscheiden, ob die Suspension vermutlich nur kurze Zeit oder länger dauern wird. Bei voraussichtlich nur kürzerer Dauer kann der Betriebsangehörige die Arbeitswohnung behalten, da es dann dem Unternehmer ebenso wie beim Urlaub oder bei Krankheit des Betriebsangehörigen zuzumuten ist, sich kurzfristig anderweitig zu behelfen. Bei voraussichtlich längerer Dauer kann der Arbeitnehmer aber auf Grund seiner Treupflicht gezwungen sein, um nicht hemmend auf den Betriebsablauf einzuwirken, die Arbeitswohnung gegen Gewährung einer vergleichbaren anderen Wohnung zu räumen. Damit ist dem Lohnanspruch des Arbeitnehmers in Hinsicht auf die Wohnung entsprochen und der Arbeitgeber kann wieder über die Arbeitswohnung entsprechend ihrer Zweckwidmung verfügen.

229) Zur Suspensionsbefugnis des Arbeitgebers unter Wegfall des Entgelts kritisch Isele, R.G.: Das suspendierte Arbeitsverhältnis. In: Ftschr. für Erich Molitor. München-Berlin 1962, S. 107 - 121 (117 ff).

2. Das ruhende Arbeitsverhältnis

Während der Zeit einer Werksbeurlaubung, der Ableistung des Grundwehrdienstes und für die Dauer von Wehrübungen r u h t das Arbeitsverhältnis²³⁰⁾²³¹⁾. Für die Dauer des Ruhens des Arbeitsverhältnisses entfällt die Arbeits- und Lohnzahlungspflicht, während die Treue- und Fürsorgepflichten weiter fortbestehen²³²⁾.

- a) Für die Dauer der Eignungsübung und für die Zeit des Grundwehrdienstes regeln § 4 Eignungsübungsgesetz und § 3 Arbeitsplatzschutzgesetz, daß die Werkmiet- und die Werkdienstwohnung weiter zu gewähren sind²³³⁾, wobei dann für die Werkdienstwohnung, deren Überlassung einen Teil des Arbeitsentgeltes bildet, der Arbeitnehmer dem Arbeitgeber für die Weitergewährung eine Entschädigung zu zahlen hat, die diesem Teil des Arbeitsentgeltes entspricht. Damit übernehmen beide Gesetze vom Mieterschutzgesetz die begriffliche Einteilung der Werkwohnungen (§§ 20, 21 MSchG). Die Einteilung der Werkwohnungen im Mieterschutz-

-
- 230) § 1 ArbeitsplatzschutzG v.30.3.1957, BGBl I, S. 293;
5 WehrpflichtG i.d.F. vom 25.5.1962, BGBl I, S. 349;
1 EignungsübungsG v.20.1.1956, BGBl I, S. 13; Hueck
in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 214; Ni-
kisch, A.: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 651; Schnorr von
Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 167. - Groß, P.: Hand-
wörterbuch des Arbeitsrechts für die tägliche Praxis.
2. Auflage, Stuttgart 1960, S. 79, und Hueck a.a.O.
sprechen von "vereinbartem Aussetzen der Arbeit" bzw.
von "Aussetzen der Arbeit".
- 231) Isele (a.a.O., S. 108) faßt entgegen der vorherrschenden Terminologie (vgl. Kaskel-Dersch: a.a.O., S. 202 und 213; Nikisch, A.: a.a.O., S. 515 und 683; Woltoreck, F.: a.a.O.) die Fälle des ruhenden Arbeitsverhältnisses neben der Suspendierung des Arbeitnehmers als Unterfälle des suspendierten Arbeitsverhältnisses auf; insoweit handelt es sich jedoch nur um ein klassifikatorisches Problem.
- 232) BAG v. 26.1.1959. In: AP Nr. 3 zu § 7 AltbankenG Berlin; Kaskel-Dersch: Arbeitsrecht, S. 213; Nikisch, A.: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 683; Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 165.
- 233) Eine entsprechende Regelung enthielt die VO zur Abänderung und Ergänzung von Vorschriften auf dem Gebiet des Arbeitsrechts v. 1.9.1939, RGBl I, S. 1683 (Wehrdienst-VO).

gesetz erfolgt nach formellen Kriterien, nämlich ob die Wohnung mit Rücksicht auf ein bestehendes Arbeitsverhältnis vermietet (Werkmietwohnung) oder ob sie mit Rücksicht auf ein Arbeitsverhältnis als Lohn überlassen wird (Werkdienstwohnung). Bei einer solchen Einteilung wird dann der für die Arbeitswohnung entscheidende Gesichtspunkt des arbeitstechnischen Zusammenhangs zwischen Arbeitsleistung und Wohnungsüberlassung nicht als Unterscheidungsmerkmal gesehen, sondern höchstens nebenbei erwähnt²³⁴⁾. Daher wurde auch übersehen, daß die Zweckentfremdung der Arbeitswohnung bis zu 4 Monaten bei der Eignungsübung oder 18 Monate bei der Ableistung des Wehrdienstes²³⁵⁾ für den Unternehmer zu fast untragbaren und damit unzumutbaren Ergebnissen führen kann. Das bedarf, wenn man beispielsweise an die Wohnung eines Schleusenwärters oder eines Hotelportiers denkt, keines weiteren Belegs. Daher sind § 3 Arbeitsplatzschutzgesetz und § 4 Eignungsübungsgesetz in solchen Fällen so auszulegen, daß der Arbeitgeber seiner Pflicht zur Weitergewährung der Werkwohnung auch dann nachkommt, wenn er eine Austauschwohnung zur Verfügung stellt.

- b) Bei den anderen, gesetzlich nicht geregelten Fällen des ruhenden Arbeitsverhältnisses ist aus der teilweise ruhenden Fürsorgepflicht des Arbeitgebers dessen Verpflichtung zur weiteren Wohnungsüberlassung herzuleiten. Bei der Entgeltzahlung für die Wohnung ergeben sich für die Vorzugswohnung keine Besonderheiten, während bei der Lohn- und Arbeitswohnung eine Entschädigung zu zahlen ist, da die Pflicht zur Lohnzahlung ruht. Bei der Arbeitswohnung kommt hinzu, daß diese Wohnung auch nicht mehr zur Ausübung der beruflichen Tätigkeit benützt wird. Ein betriebliches Interesse des Unternehmers am Austausch der Arbeitswohnung gegen eine andere Wohnung wird bei der Werksbeurlaubung meist nicht bestehen, da die Arbeit allgemein

234) Vgl. oben § 1, II, 1.

235) Vgl. § 5 Abs. 1 WehrpflichtG i.d.F. v. 25.5.1962, BGBl I, S. 349.

ruht. Beim unbezahlten Urlaub ist die Problemstellung wie bei der Suspendierung des Arbeitnehmers, so daß auf oben zu 1) verwiesen werden kann.

IV. Die Werkwohnung im Arbeitskampf

1. Das Problem

Die Voraussetzungen und Folgen von Streik und Aussperrung sind gesetzlich nicht geregelt. Die Auffassungen hierüber sind gegensätzlich. Der Große Senat des Bundesarbeitsgerichts hat sich im Beschluß vom 28.1.1955²³⁶⁾, zu der Auffassung bekannt, daß der Streik das Arbeitsverhältnis suspendiere, womit die gegenseitigen Rechte und Pflichten ruhten, nach dem Ende des Arbeitskampfes aber, ohne daß es eines erneuten Vertragsschlusses bedürfe, gleichsam automatisch wieder auflebten; hingegen würde die Aussperrung und zwar in gleicher Weise die Defensiv-, die Aggressiv- wie Sympathieaussperrung, falls der Arbeitgeber nichts anderes ausdrücklich erkläre, die Arbeitsverträge auflösen.

Gegen diese Rechtsprechung wandten sich insbesondere Hessel²³⁷⁾, Höniger²³⁸⁾, Ramm²³⁹⁾, Frey²⁴⁰⁾ und Reuß²⁴¹⁾, wobei diese Autoren vor allem die Frage der "Waffengleichheit" von Arbeitgeber und Arbeitnehmer im Arbeitskampf untersuchten. Sie bemängelten an der Rechtsprechung des Bundes-

236) BAGE 1, S. 291 ff.

237) Das Bundesarbeitsgericht zum Arbeitskampfrecht. Köln-Deutz 1955.

238) Die sogenannte Abwehraussperrung. In: BB 1955, S. 704 - 707.

239) Das Recht des Arbeitskampfes nach der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts. In: JZ 1961, S. 273 - 279.

240) Paritätsfragen im Arbeitskampfrecht. In: AuR 1963, S. 301 - 307.

241) Rechtsfolgen der Aussperrung. In: AuR 1961, S. 225-232; ders.: Die Grenzen legaler Arbeitskämpfe. In: Juristen-Jahrbuch, Bd. 4. Köln-Marienburg 1963/64, S. 163 - 191; ders.: Vertragsauflösende Arbeitskämpfe? In: JZ 1965, S. 233 - 238; ders.: Kollektive oder kollektiv-rechtliche Arbeitskampffziele. In: AuR 1965, S. 97 - 102.

arbeitsgerichts, daß durch sie das Risiko des Arbeitskampfes einseitig zu Lasten der Arbeitnehmer verschoben würde. Es stelle, so führen sie aus, einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz dar, wenn der bestreikte Arbeitgeber mit der vertragsauflösenden Aussperrung antworten könne, dagegen den angriffsweise vertragsauflösend ausgesperrten Arbeitnehmern keine wirksamen Gegenkampfmittel zugebilligt würden.

2. Die Wirkung der Angriffsmittel des Arbeitskampfes

a) Angriffskampfmittel sind Streik und Aussperrung. Aus Gründen der notwendigen Gleichheit der Kampfmittel ist ihnen gleiche Wirksamkeit zuzusprechen²⁴²⁾.

b) Die Folgen der Arbeitskampfmittel sind nicht - wie bereits erwähnt - gesetzlich geregelt, sondern sie sind aus dem Sinn und dem Zweck des Arbeitskampfes und den sich daraus ergebenden immanenten Grenzen der Freiheit des Arbeitskampfes zu entwickeln.

Das Zugeständnis, daß die Parteien des Arbeitslebens innerhalb bestehender Rechtsverhältnisse ihre wirtschaftlichen Interessen kampfmäßig durchsetzen dürfen und zwar auch unter planvoller und absichtlicher Beeinträchtigung der gegnerischen Interessen, ist in unserer Rechtsordnung eine Besonderheit. Weiter sind die unübersehbaren zusätzlichen Drittschäden, da eine Beschränkung der wirtschaftlichen Verluste auf den Gegner in unserer verzweigten und hochentwickelten Volkswirtschaft wegen ihres hohen arbeitsteiligen Verflechtungsgrades nicht möglich ist, in Betracht zu ziehen. Schließlich wird auch der Staat

242) Vgl. Bundesarbeitsgericht v. 28.1.1955, BAGE 1, 291 (Leitsatz 4); Brox-Rüthers: Arbeitskampfrecht. Stuttgart 1965, S. 45; Isele, H.G.: Grundfragen der Aussperrung. In: JuS 1964, S. 41 - 46 (42); Galperin, H.: Begriff und Legitimität der Aussperrung. In: BB 1965, S. 93 - 99 (97).

vom Arbeitskampf betroffen, wenn er auf der einen Seite einen Steuerausfall an Gewerbe-, Lohn-, Einkommen- und Umsatzsteuer zu verzeichnen hat, auf der anderen Seite den vom Arbeitskampf geschädigten Arbeitnehmer, die keine Gewerkschaftsmitglieder sind, eine erhöhte Sozialfürsorge zukommen lassen muß²⁴³⁾. Kennt man den Arbeitskampf trotzdem aus übergeordneten, letztlich aber wohl klassenkämpferischen Gesichtspunkten an, dann ist unter mehreren Gesichtspunkten eine Einschränkung geboten²⁴⁴⁾.

Der Freiheitsraum, innerhalb dessen Grenzen die Parteien des Arbeitslebens frei und unbeeinflusst von staatlicher Seite oder Dritten ihre Interessen gemeinsam wahrnehmen und, soweit gegenläufig, aufeinander abstimmen können, ist den Vertragspartnern deshalb eingeräumt, weil sie den sozialen Problemen, die sich aus der besonderen Natur des Arbeitsverhältnisses und der besonderen Stellung des Faktors Arbeit innerhalb der Produktionsfaktoren unserer modernen Wirtschaft ergeben, näher stehen als staatliche Organe und deshalb auch in erster Linie berufen sind, zu einer sachgemäßen und elastischen Gestaltung der Arbeitsbedingungen beizutragen. Weddigen²⁴⁵⁾ bezeichnet in diesem Sinn Arbeitnehmer und Arbeitgeber treffend als Arbeitsgemeinschaften. Daraus folgt, daß nur solche Arbeitskämpfe rechtmäßig sein können, die Ziele verfolgen, die auch durch eine kollektive Regelung in Tarifverträgen erreicht werden könnten²⁴⁶⁾. Das sind solche Ziele, die

243) Vgl. auch § 84 III AVAVG.

244) Dabei soll hier nicht derjenige Kampf erörtert werden, der nicht auf die Durchsetzung von Arbeitsbedingungen gerichtet ist oder der sich nicht gegen Arbeitnehmer oder Arbeitgeber bzw. deren Verbände richtet.

245) Grundzüge der Sozialpolitik und Wohlfahrtspflege. Stuttgart 1957, S. 124 ff.

246) Bundesarbeitsgericht v. 28.1.1955, BAGE 1, 291; Nipperdey in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. II, S. 642, 645 ff.; vgl. hierzu Dietz, R.: Streik zur Durchsetzung von arbeitsvertraglichen Ansprüchen. In: Herschel-Fschr. Stuttgart 1955, S. 47; Hessel, P.: a.a.O., S. 33; Siebrecht, F.: Das Recht im Arbeitskampf, 3. Auflage, Heidelberg 1964, S. 50; ferner: Reuß, W.: Kollektive oder kollektiv-rechtliche Arbeitskampfziele? In: AuR 1965, S. 97 - 102.

um Inhalt, Abschluß und Beendigung von Arbeitsverträgen, betriebliche und betriebsverfassungsrechtliche Fragen, gemeinsame Einrichtungen, Verhaltensmaßnahmen der einzelnen Arbeitnehmer oder Arbeitgeber bzw. deren Verbände gehen, ferner arbeitsrechtliche Maßnahmen, wie Wiedereinstellung eines Arbeitnehmers oder die Rücknahme einer Kündigung im Wege des Arbeitskampfes.

Diesem erlaubten Kampffzweck hat sich das Kampfmittel anzupassen. Ist der Kampf erlaubterweise darauf gerichtet, die wirtschaftlichen und sozialen Arbeitsbedingungen zu verbessern oder herabzusetzen und zwar gegenüber dem konkreten Partner, dann darf sich dieser Kampf auch nur in diesen Grenzen abspielen, d.h. die kämpfende Partei muß insbesondere bereit sein, nach Erreichung des Kampfzieles oder nach erfolglosem Abbruch des Kampfes die Arbeitsverhältnisse fortzusetzen. Jedes Angriffsmittel darf von vornherein nur unter diesem Gesichtspunkt ergriffen werden. Mit diesem Grundsatz steht es in Einklang, daß die Arbeitnehmer zur Durchsetzung ihrer Forderung nicht die Betriebsanlagen beschädigen oder zerstören dürfen, denn dann würden sie sich die Möglichkeit zur Fortsetzung des Arbeitsverhältnisses ebenso entziehen, wie bei einem Streik, der auf den Zusammenbruch des Unternehmens gerichtet ist. Der gleiche Grundsatz gilt aber auch für den Arbeitgeber; er darf keine Kampfmittel ergreifen, die auf die vorsätzliche Existenzvernichtung der Arbeitnehmer zielen²⁴⁷⁾.

Mit diesen Grundsätzen ist ein mit Lösungswirkung ergriffenes Kampfmittel nicht vereinbar: Bei einem Angriffstreik mit Lösungswirkung würde es an dem unbedingten Fortsetzungswillen der Arbeitnehmer fehlen, bei einer Angriffsaussperrung mit Lösungswirkung aber würde das Kampfmittel in einem Mißverhältnis zum Kampfziel stehen, da den Arbeitnehmern grundsätzlich auch für den Fall, daß sie sich nach beendigtem Kampf voll mit den Forderungen

247) Ebenso Brox-Rüthers: a.a.O., S. 148.

der Unternehmer einverstanden erklärten, der Arbeitsplatz genommen wird und dieses von vornherein ins Auge gefaßt wird. Es ist auch kein Interesse des Arbeitgebers oder der Arbeitnehmer ersichtlich, das für die Aggressivkampfmittel die Möglichkeit der Lösung der Arbeitsverhältnisse forderte. Daher läge in der Annahme einer Lösungswirkung eine Überschreitung der immanenten Grenzen der Arbeitskampffreiheit²⁴⁸⁾. Es ist daher davon auszugehen, daß den Angriffsmitteln lediglich suspendierende Wirkung zukommt.

- c) Auf Grund der suspendierenden Wirkung entfallen vorübergehend die Hauptpflichten aus dem Arbeitsvertrag, während das Arbeitsverhältnis dem Bande nach nicht aufgelöst wird. Das bedeutet, daß die Treue- und die Fürsorgepflichten in modifizierter Form weiterbestehen. So haben die Arbeitnehmer Erhaltungsmaßnahmen im Werk in Form eines Notdienstes durchzuführen, es gilt für sie das Verbot eines auf den Zusammenbruch des Betriebes gerichteten Streiks und vor allem bestehen für die Arbeitnehmer die Unterlassungspflichten aus dem Arbeitsverhältnis, wie Verschwiegenheitspflicht und das Verbot der Annahme von Schmiergeldern weiter²⁴⁹⁾. Von den Fürsorgepflichten haben vor allem die sog. Schutzpflichten des Arbeitgebers für die Dauer des Streikes keine Bedeutung, da die Voraussetzung - Tätigkeit des Arbeitnehmers im Betrieb - nicht gegeben ist; es bleiben aber die Fürsorgepflicht z.B. hinsichtlich der rechtmäßig eingebrachten Sachen der Arbeitnehmer bestehen²⁵⁰⁾. Daher ist es gerechtfertigt, auch hier von einem ruhenden Arbeitsverhältnis zu reden. Die Rechtsfolgen hinsichtlich der Werkwohnung entsprechen daher denen oben zu § 5 III 2 b dargestellten.

248) Hiergegen kann nicht das Argument der nötigen Freiheit in der Wahl der Kampfmittel ins Feld geführt werden, denn eine Kampffreiheit kann selbstverständlich nur im Rahmen der zulässigen Grenzen gegeben sein.

249) So Bulla, G.A.: Das zweiseitige kollektive Wesen des Arbeitskampfes. In: Ftschr. für Nipperdey. München-Berlin 1955, S. 163 - 192 (188).

250) Vgl. Bulla, G.A.: Die Sorgspflicht des Arbeitgebers um eingebrachtes Arbeitnehmereigentum. In: RdA 1950, S. 88 - 95.

3. Die Wirkung der Defensivkampfmittel im Arbeitskampf

- a) Als Defensivkampfmittel hatte in Deutschland bisher nur die Abwehraussperrung praktische Bedeutung. Eine Angriffsaussperrung, die die Arbeitnehmer mit einem Abwehrstreik hätten beantworten können, ist von den deutschen Arbeitgebern noch nicht geführt worden. Aus Gründen der Kampfparität müssen aber die gewonnenen Ergebnisse mutatis mutandis auch für den Abwehrstreik gelten.
- b) Nach der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts soll die Aussperrung der streikenden Arbeitnehmer lösende Wirkung haben, denn eine lediglich das Arbeitsverhältnis suspendierende Wirkung sei bereits durch den Streik herbeigeführt. Gegenüber den nichtstreikenden Arbeitnehmern habe der Arbeitgeber jedoch die Wahl, wenn er sie aussperren wolle, ob dies mit lediglich suspendierender oder mit lösender Wirkung geschehen solle²⁵¹⁾²⁵²⁾.

Die Aussperrung als Gesamtlösung ist nach der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts ein Lösungstatbestand

251) BAG v. 28.1.1955, BAGE 1, 291; Bulla, G.A.: Sympathie-Maßnahmen im Arbeitskampf. In: Ftschr. für Molitor. München-Berlin 1962, S. 295-306; Nipperdey, H.C.: Rechtsprobleme der Aussperrung und des Streiks. In: Der Betrieb 1963, S. 1613 - 1615; Siebrecht, F.: Das Recht im Arbeitskampf. 2. Auflage, Köln 1965, S. 109.

Gegen die Aussperrung als Gesamtlösung: Bertele, F.: Rechtsnatur und Rechtsfolgen der Aussperrung. Heidelberg 1960 (Abhandlungen zum Arbeits- und Wirtschaftsrecht, Bd. 9), S. 100 ff.; Hessel, P.: Aussperrung und Mutterschutz. BB 1963, S. 770 - 771; Reuß, W.: a.a.O.

252) Die Notwendigkeit, auch die nichtstreikenden Arbeitnehmer mit lösender Wirkung auszusperrern, ist selbst vom Standpunkt des Bundesarbeitsgerichts schwerlich einzusehen. Den Interessen des Arbeitgebers ist völlig genügt, wenn er die arbeitswilligen Arbeitnehmer nicht zu beschäftigen und nicht zu entlohnen braucht. Für die Lösung des Arbeitsverhältnisses gegenüber diesen Arbeitnehmern, die ja zur Weiterarbeit unter den bisherigen Bedingungen bereit sind, fehlt jeder betriebs- und volkswirtschaftliche, betriebspsychologische und besonders auch rechtliche Grund.

sui generis, der bewirkt, daß die Arbeitsverhältnisse der ausgesperrten Arbeitnehmer dem rechtlichen Bande nach erloschen sind²⁵³⁾. Für die Werkwohnungen - gleich welcher Art - könnte das in konsequenter Durchführung nur bedeuten, daß sie wegen der nun entfallenen Bindung der Wohnungsüberlassung an das Bestehen des Arbeitsverhältnisses zurückzugeben wären. Gerade diese Konsequenz will aber das Bundesarbeitsgericht, wie aus einer beiläufigen Bemerkung zu entnehmen ist, nicht ziehen²⁵⁴⁾. Der Arbeitgeber würde nämlich durch das Zurückverlangen der Werkwohnung zu erkennen geben, daß er an eine spätere Wiedereinstellung nicht denke, was zur Folge habe, daß wegen dieses mangelnden Fortsetzungswillens überhaupt keine rechtswirksame Aussperrung vorliege. Das bedeutet aber nichts anderes, als daß die Lösungswirkung der Aussperrung letztlich doch keine endgültige Vertragsauflösung bewirkt²⁵⁵⁾. In diese Richtung weisen auch andere Entscheidungen des Bundesarbeitsgerichts zur Aussperrung. So soll für den Arbeitgeber nach Beendigung eines Arbeitskampfes, ohne daß eine Wiedereinstellungsklausel vereinbart worden wäre, ein Willkürverbot bei der Wiedereinstellung bestehen²⁵⁶⁾ - eine Pflicht, die wohl nur aus

-
- 253) Ständige Rechtsprechung seit BAG v. 28.1.1955, BAGE 1, 291.
- 254) BAG v. 6.12.1963, BB 1964, S. 428; ebenso Isele, H.G.: a.a.O., S. 42.
- 255) Vom Standpunkt der Lösungstheorie ist das Argument des Bundesarbeitsgerichts nicht folgerichtig. Ebenso wenig wie aus der Verweigerung von Arbeitsplatz und Lohnzahlung während der Dauer der Aussperrung auf eine mangelnde Wiedereinstellungsbereitschaft geschlossen werden kann, ist dies auch bei der Werkwohnung der Fall. Mit dem Zurückverlangen der Wohnung will der Arbeitgeber in der Regel vielmehr nur eine Kampfmaßnahme treffen, von der er sich besondere Wirkung verspricht. Mit dem Herausgabeverlangen ist noch nicht gesagt, daß er den betreffenden Arbeitnehmern nach Kampfbende die Wohnungen nicht wiedereinräumen will. Im übrigen besteht während der Dauer des Arbeitskampfes auch kein Anspruch auf betriebliche Sozialleistungen, so daß auch aus diesem Grund für die Werkwohnung nichts anderes gelten kann (im Ergebnis ebenso LG Göttingen v. 1.6.1956, SAE 1958, S. 63 mit Anm. Niese; Stadler, H.: Werkwohnung, S. 139.
- 256) Vgl. z.B. BAG v. 28.1.1955, BAGE 1, 291; BAG v. 19.10.1960, AP Nr. 11 zu Art. 9 GG (Arbeitskampf); BAG v. 25.1.1963, BB 1963, S. 561.

einem noch bestehenden Rechtsverhältnis hergeleitet werden kann²⁵⁷⁾. Wenn Schiedssprüche mit Wiedereinstellungsklausel Arbeitnehmer, die Tötlichkeiten oder Beleidigungen während des Arbeitskampfes begangen haben, von ihren Regelungen ausnehmen, so ist dies nur verständlich, wenn man die Tötlichkeiten und Beleidigungen als Verletzung eines noch bestehenden Arbeitsvertrages ansieht²⁵⁸⁾. Auch die Tatsache, daß in der Praxis nach der Beendigung einer Aussperrung, wenn eine Wiedereinstellungsklausel oder ein Maßregelungsverbot tariflich vereinbart wurde, keine neuen Betriebsratswahlen durchgeführt werden, obwohl die Mandate nach folgerichtiger Durchführung der Meinung des Bundesarbeitsgerichts gemäß § 24 BetrVG erloschen sein müßten²⁵⁹⁾, spricht dafür, daß auch durch die Aussperrung - selbst wenn sie mit "lösender" Wirkung ausgesprochen wurde - das Band zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer nicht durchschnitten wurde²⁶⁰⁾. Damit führt das Bundesarbeitsgericht in wesentlichen Punkten seine Theorie von der Lösungswirkung einer Abwehraussperrung nicht folgerichtig durch, sondern entwickelt Ergebnisse, die sich nur mit der Suspendierungstheorie erklären lassen.

-
- 257) Als Nachwirkung aus dem Arbeitsverhältnis wird man eine solche Verpflichtung schwerlich bezeichnen können, die darauf hinzielt, das Arbeitsverhältnis fortzusetzen. So wohl jetzt auch das Bundesarbeitsgericht, denn im Urteil v. 15.6.64, BB 1964, S. 966, hat es ausgeführt, daß auch "die lösende Aussperrung ... nicht alle auf dem Arbeitsverhältnis beruhenden Bande zwischen dem aussperrenden Arbeitgeber und dem ausgesperrten Arbeitnehmer" beende, eine absolute Aufhebung aller Beziehungen zwischen den Parteien des Arbeitsverhältnisses trete nicht ein (ebenso Nipperdey, H.C.: Rechtsprobleme der Aussperrung und des Streiks. In: Der Betrieb 1963, S. 1613).
- 258) Vgl. hierzu Schnorr von Carolsfeld, L.: Anm. zu BAG v. 29.3.1957, AP Nr. 5 zu Art 9 GG (Arbeitskampf).
- 259) Für Erlöschen: Galperin-Siebert: BetrVG. 4. Auflage 1963. § 22 Anm. 16, § 24 Anm. 13; kritisch: Bulla, G.A.: Betriebsverfassung und Arbeitskampf. In: AuR 1962, S. 385.
- 260) Vgl. Bulla, G.A.: Besprechung von Galperin-Siebert: "BetrVG". In: BB 1963, S. 824; auch Bertele a.a.O., Hessel a.a.O., Reuß a.a.O.

- c) Dem Ergebnis, daß bei einer Defensivaussperrung nur Suspensivwirkung eintritt, steht der Grundsatz der Risikogleichheit nicht entgegen. Der Arbeitgeber trägt das Risiko des Produktionsausfalles, bei länger dauerndem Streik aber auch das Risiko des Verlustes seiner Märkte bei weiter zu deckenden fixen Kosten bis zum Risiko des wirtschaftlichen Zusammenbruches. Nach Bundesarbeitsgericht vom 28.1.1955²⁶¹⁾ dürfe den Arbeitnehmern das Risiko, beim Streik die Arbeitsstelle zu verlieren, nicht abgenommen werden, denn andernfalls stünde dem Risiko des Arbeitgebers nur hinsichtlich des Produktionsausfalles ein Risikoäquivalent in Form des Verdienstaufalles gegenüber, nicht aber hinsichtlich seiner sonstigen Verluste und Schäden, namentlich hinsichtlich des Zusammenbruchsrisikos. - Hiergegen ist zu sagen, daß wegen der unterschiedlichen wirtschaftlichen und sozialen Stellung eine mathematische Gleichstellung der Risiken beider Parteien nicht erfolgen kann, vielmehr ist zu fordern, daß das spezifische Arbeitskampsrisiko in seiner Tragweite für die Parteien etwa gleich groß zu sein hat. Beim Arbeitnehmer ist nun der Lohnausfall nicht gleichzusetzen mit einem Verdienstaufall des Arbeitgebers, weil die Auswirkungen zu unterschiedlich sind: Vermögensschaden einerseits, unmittelbare Beeinträchtigung der Lebenshaltung hinsichtlich der Primärbedürfnisse mit "Gefährdung der physischen Existenz"²⁶²⁾ andererseits. Hinzu kommt die wesentlich unterschiedliche Möglichkeit zur Beschaffung von Fremdgeldern: Den Beziehungen des Arbeitgebers zu Banken und zum Kapitalmarkt, ferner das Eigentum an geeigneten Beleihungsobjekten stehen in der Regel die nicht allzu hohen Ersparnisse der Arbeitnehmer bei nur geringer Möglichkeit zur Kreditaufnahme gegenüber. Die wirtschaftliche Position der Arbeitnehmer wird auch nicht dadurch entscheidend gestärkt, daß sie, soweit sie Ge-

261) BAGE 1, 311.

262) Ramm, T.: Das Recht des Arbeitskampfes nach der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts. In: JZ 1961, S. 273 - 279 (276).

werkschaftsangehörige sind, Streikgelder beziehen können, denn auch die Arbeitgeber können in ihren kollektiven Verbänden Rückhalt suchen.

d) Eine nur suspendierende Aussperrung ist auch nicht wirkungslos, wie das Bundesarbeitsgericht meint²⁶³⁾. Abgesehen von dem psychologischen Kampfwert der Aussperrung kann durch sie der durch den Angriffsstreik auf die Arbeitgeber ausgeübte Druck wirksam erwidert werden, indem der bestreikte Arbeitgeber nicht darauf beschränkt ist, nur streikende Arbeitnehmer auszusperrern, sondern ihm steht es frei, auch arbeitswillige Arbeitnehmer auszusperrern und schließlich kann der Druck auf die Gegenseite noch durch Sympathieaussperrungen erhöht werden. Die Skala dieser in der Stärke unterschiedlichen Möglichkeiten zur Ausübung eines Gegendrucks ist genügend wirkungsvoll, so daß die Anerkennung einer vertragsauflösenden Aussperrung unnötig erscheint²⁶⁴⁾.

e) Auch der Einwand, der Arbeitgeber müsse die Möglichkeit haben, ungehindert von Kündigungsvorschriften und früheren vertraglichen Zusagen sein Unternehmen umzuorganisieren und, sofern es ihm gelingt, auch neue Arbeitnehmer einzustellen²⁶⁵⁾, kann vom Standpunkt der Suspendierungstheorie dadurch ausgeräumt werden, daß der Arbeitgeber zur Kündigung aus wichtigem Grund wegen Wegfalls der Arbeitsmöglichkeit berechtigt ist, wenn er während des Streiks einen anderen Arbeitnehmer einstellt oder durch Rationalisierung den Arbeitsplatz eingespart hat²⁶⁶⁾.

263) BAGE 1, 310 f.

264) Ebenso Reuß, W.: Vertragsauflösende Arbeitskämpfe? In: JZ 1965, S. 233 - 238 (236).

265) BAG v. 14.10.1960, AP Nr. 10 zu Art 9 GG (Arbeitskampf).

266) Brox-Rüthers: Arbeitskampf, S. 226; Bulla, G.A.: Das zweiseitig kollektive Wesen des Arbeitskampfes. In: Ftschr. für Nipperdey. München-Berlin 1955, S. 163 - 192 (191); Bertele, F.: a.a.O., S. 121; Fabricius, F.: Einwirkungen von Streik und Aussperrung auf den Arbeitsvertrag. In: RdA 1962, S. 94 - 102 (102); Zeuner, A.: Arbeitskampf und Arbeitsvertrag. In: JZ 1962, S.425-429 (427 f.).

Insoweit tragen dann auch die Arbeitnehmer das Risiko des Arbeitsplatzverlustes.

- f) Zusammenfassung: Ebenso wie die Angriffskampfmittel haben Streik und Aussperrung, wenn sie als Defensivmaßnahme ergriffen werden, nur suspendierende Wirkung, d.h. das Arbeitsverhältnis bleibt dem Bande nach bestehen. Wegen der Rechtsfolgen vgl. oben unter § 5 III, 2 b.

§ 6. Mietrechtliche Fragen während der Durchführung des Rechtsverhältnisses mit Gewährung einer Werkwohnung und ihre Auswirkungen auf das gesamte Rechtsverhältnis

I. Leistungsstörungen hinsichtlich der Gewährung der Werkwohnung

1. Unmöglichkeit der Wohnungsgewährung

Nach der Unmöglichkeit, die die Arbeitsleistung betrifft²⁶⁷⁾, soll hier die Unmöglichkeit der Wohnungsgewährung erörtert werden.

- a) Ist die Unmöglichkeit der Erbringung der Gegenleistung weder vom Arbeitgeber noch Arbeitnehmer zu vertreten, so würde sich, sofern neben der Wohnungsüberlassung noch Barlohn geschuldet ist, nach strenger Anwendung der Vorschriften des BGB die Pflicht zur Arbeitsleistung um den Wert der Arbeits- oder Lohnwohnung in Höhe des Lohnanteiles mindern (§ 323 Abs. 1 Halbs. 2 BGB). Diese Lösung entspräche jedoch nicht den Interessen der Vertragsparteien: Weder ist dem Unternehmer mit der nur teilweisen Arbeitsleistung des Betriebsangehörigen gedient, noch wird dieser seine geminderte Arbeitsverpflichtung als vertragsge-

267) Vgl. oben § 5 II 3.

recht empfinden. Daher ist die Lösung auf andere Weise zu suchen.

Für die Vorzugswohnung ergibt sich kein Problem, denn Arbeitsleistung und Wohnungsvermietung sind während des Bestehens des Rechtsverhältnisses ohnehin nur im Wege der Verrechnung miteinander verbunden. Die Arbeitsleistung ist also ungeschmälert zu erbringen und der Lohn (unverrechnet in voller Höhe) auszubezahlen. Eine Übertragung dieses für die Vorzugswohnung geltenden Grundsatzes auf die Arbeitswohnung ist nicht möglich, denn ohne das Bewohnen der Arbeitswohnung kann die vereinbarte Arbeitsleistung nicht erbracht werden (sofern keine Ersatzwohnung mit gleicher Funktion bereitgestellt werden kann) und gleichzeitig kann der Unternehmer ggf. seiner Lohnzahlungspflicht nicht nachkommen. Soweit es nur die Lohnzahlung betrifft, wäre die Lösung entsprechend dem Ziel und Zweck des Arbeitsrechts darin zu sehen, daß an Stelle der Wohnung ihr Wert zu ersetzen ist²⁶⁸⁾. Nach dem Vertragswillen ist das Rechtsgeschäft mit Überlassung der Arbeitswohnung jedoch entscheidend durch die Funktion dieser Wohnung im Rahmen des Betriebsablaufs geprägt. So gesehen handelt es sich, wenn die Arbeitswohnung z.B. abbrennt, ohne daß dies von den Parteien zu vertreten wäre, und deshalb nicht gewährt werden kann, um den Untergang eines betrieblichen Arbeitsgerätes. Es liegt daher so, daß der Betriebsangehörige zwar in seiner Person zur Arbeit fähig und bereit ist, der Unternehmer ihn aber aus Betriebsgründen, die er nicht zu vertreten hat, nicht beschäftigen kann. Daher ist, wenn es sich nur um eine vorübergehende Unmöglichkeit handelt²⁶⁹⁾, nach den Grundsätzen über das Betriebsrisiko zu verfahren, während bei dauernder oder langanhaltender Unmöglichkeit, so daß dem Unternehmer oder Betriebsangehörigen weiteres Warten nicht zugemutet werden kann, jeder Partei ein Kündigungsrecht zusteht²⁷⁰⁾.

268) Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 223.

269) dazu vgl. oben § 5 II, 1 und 2.

270) Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 347.

Anders dagegen liegt es, wenn die Lohnwohnung durch Zufall abbrennt. Jetzt wird nur die Vertragsleistung unmöglich, die die Wohnungsgewährung betrifft, während die Erfüllung der Arbeitsverpflichtung nach wie vor möglich bleibt, da ein sachlicher Zusammenhang zwischen Arbeitsleistung und Wohnungsüberlassung nicht besteht. Vom Blickwinkel der Arbeitsleistung ergibt sich dies aus der arbeitsrechtlichen Betrachtung, nach der "die Verpflichtung zur Arbeit und seine angemessene Entlohnung der wesentliche Kern des Rechtsverhältnisses" ist, so daß es nicht von entscheidender Wichtigkeit ist, "in welcher Art im einzelnen die Gegenleistung des Arbeitgebers durchgeführt wird"²⁷¹⁾. Betrachtet man das Rechtsverhältnis von der Seite der Wohnungsüberlassung - dem Betriebsangehörigen wird diese Betrachtung in der Regel näher liegen -, dann entfällt die primäre Leistung und nur die Gegenleistung, nämlich dann die Arbeitsleistung, bleibt weiterhin möglich. Arbeitsleistung und Wohnungsüberlassung sind aber einander nicht funktionell zugeordnet, sie stehen vielmehr gleichrangig nebeneinander, so daß durch das Entfallen der einen Leistung nicht das ganze Rechtsverhältnis unmöglich würde. Eine positive gesetzliche Regelung findet sich für einen ähnlichen Fall in § 7 Abs. 3 vorl. LAO: Ist der Arbeitgeber verpflichtet, Naturalien aus seinem Betrieb dem Arbeitnehmer zu überlassen, konnte er aber z.B. infolge einer Mißernte keine solchen Früchte ziehen, so hat der Arbeitgeber diesen Anteil in bar auszuzahlen. Dieser Gedanke ist auch hier verwertbar, so daß die Verpflichtung zur Arbeitsleistung fortbesteht und der Arbeitgeber an Stelle der untergegangenen Werkwohnung dem Betriebsangehörigen eine entsprechende Vergütung zu zahlen hat²⁷²⁾.

271) Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 176.

272) Vgl. Schnorr von Carolsfeld, L.: Die Eigenständigkeit des Arbeitsrechts. In: RdA 1964, S. 297 - 305 (302).

- b) Hat der Betriebsangehörige den Untergang der Arbeits- oder Lohnwohnung zu vertreten, so würde bei Anwendung von § 324 Abs. 1 BGB die Verpflichtung zur Arbeitsleistung ungeschmälert aufrechterhalten bleiben, der Anspruch auf Gewährung der Werkwohnung und auf Zahlung von Barlohn aber entfallen. Nach Schnorr von Carolsfeld²⁷³⁾ ist jedoch wenigstens der Mindestlohn für derartige Arbeiten unter Anwendung der Kürzungen nach den Grundsätzen zulässiger Aufrechnung zu zahlen, weil sonst gegen den sozialstaatlichen und damit auch arbeitsrechtlichen Grundsatz über die freie Verfügung hinsichtlich des Mindestarbeitsverdienstes verstoßen würde. Bei der Lohnwohnung tritt daher an die Stelle der Wohnung als Entgelt nicht der Wert dieser Wohnung, sondern der Mindestlohn (Wert der Wohnung gemindert um den Schadensersatzanspruch des Arbeitgebers bis zur Grenze des pfändungsfreien Lohnteiles).

Wie bereits bei a) ausgeführt, ist nach dem Untergang einer Arbeitswohnung eine vertragsgemäße Leistung nicht mehr möglich. Man wird daher auch im Falle des vom Betriebsangehörigen zu vertretenden Unterganges der Arbeitswohnung beiden Vertragspartnern das Recht zur Kündigung einräumen müssen, sofern sich die Vertragsparteien nicht über eine Vertragsänderung einigen und eine dauernde oder langandauernde Unmöglichkeit vorliegt. Etwaige Schadensersatzansprüche bleiben davon natürlich unberührt.

Bei der Vorzugswohnung wird dieses Problem nicht tangiert, weil dort ohnehin nur eine Verrechnung stattfindet. Insoweit ein Schadensersatzanspruch gegen den Betriebsangehörigen wegen der Beschädigung bzw. wegen des Unterganges der Wohnung besteht, wird der Lohnanspruch des Betriebsangehörigen durch § 394 BGB geschützt.

- c) Ist der Untergang der Werkwohnung vom Arbeitgeber zu vertreten, z.B. durch die Nichtbewohnbarkeit wegen Gesund-

273) Arbeitsrecht, S. 224; ders.: RdA 1964, S. 299.

heitsschädlichkeit oder Baufälligkeit, so kann der Arbeitnehmer gemäß §§ 280, 325 BGB Schadensersatz wegen Nichterfüllung fordern, also insbesondere die unter Umständen wesentlich höheren Aufwendungen für eine Ersatzwohnung verlangen, oder den Vertrag kündigen²⁷⁴). Bei der Arbeitswohnung kommt nur die außerordentliche Kündigung in Betracht, da ohne die Wohnung auch die Erfüllung der Arbeitsleistung nicht möglich ist. Dagegen besteht bei der Lohn- und der Vorzugswohnung die Wahlmöglichkeit zwischen Kündigung und Schadensersatz wegen Nichterfüllung.

2. Verzug des Arbeitgebers bei der Gewährung der Werkwohnung

Da die Gewährung der Lohnwohnung und meist auch der Arbeitswohnung Lohn ist, stehen dem Arbeitnehmer die Rechte zu, die sich für ihn bei verzögerter Lohnzahlung eröffnen. Er kann die sich aus den §§ 286 ff. BGB ergebenden Rechte geltend machen, insbesondere Ersatz des Schadens verlangen, der ihm z.B. durch Mieten einer teureren Ersatzwohnung entstand (§ 326 Abs. 1 BGB). Wahlweise kann der Arbeitnehmer auch nach § 326 BGB vorgehen oder auch fristlos kündigen (§ 124 Abs. 1 Nr. 4 GewO, § 626 BGB)²⁷⁵). Bei der Arbeitswohnung ist der weitere Gesichtspunkt zu beachten, daß der Arbeitnehmer, wenn ihm die Wohnung nicht eingeräumt wird, die Arbeitsleistung nicht erbringen kann. Trotzdem liegt keine Unmöglichkeit der Arbeitsleistung vor. Die Arbeitsleistung als solche war während des Verzuges möglich und sie

274) Der im Gesetz vorgesehene Rücktritt wird beim In-Vollzug-gesetzten Arbeitsverhältnis durch die Kündigung ersetzt; vgl. Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 223; Hueck in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 244; Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann: § 611 BGB Anm. I 4,d (RdNr. 19). Daher ist im Fall der anfänglichen subjektiven Unmöglichkeit der Wohnungsgewährung der Rücktritt nicht ausgeschlossen; Beispiel: Die Wohnung, die als Vergütung versprochen wurde, ist anderweitig vermietet und dem Mieter übergeben (vgl. Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 141 mit weiteren Nachweisen).

275) Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 224.

ist auch nur wegen der Nichtleistung des Arbeitgebers, nämlich der Nichteinräumung der Wohnung unterblieben. Daher ist auch insoweit keine Unmöglichkeit, sondern ebenfalls Verzug gegeben²⁷⁶⁾.

Zur Vorzugswohnung ist zu sagen, daß ihre Überlassung zwar vom Bestehen des Arbeitsverhältnisses abhängig ist, nicht aber umgekehrt. Daher gelten, wenn die Wohnung verspätet überlassen wird, gegenüber den sonstigen mietrechtlichen Vorschriften keine Besonderheiten²⁷⁷⁾.

II. Mängel an der Werkwohnung

1. Das Problem

Den Vermieter einer Wohnung trifft eine besondere Gewährleistungspflicht. Er hat dafür einzustehen, daß die Wohnung nicht mit Fehlern behaftet ist und daß eine von ihm zugesicherte Eigenschaft weder bei Überlassung der Wohnung fehlt, noch später wegfällt. Andernfalls hat der Mieter das Recht, Befreiung von der Mietzinszahlung oder Minderung zu verlangen (§§ 580, 537, 472, 473 BGB) und unter den Voraussetzungen des §§ 580, 538 BGB auch Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu fordern. Im Rahmen des Arbeitsrechts enthalten die §§ 120a ff. GewO, 62 HGB und 618 BGB Schutzvorschriften zugunsten der Arbeitnehmer, die bei schuldhafter Verletzung durch den Arbeitgeber zum Schadensersatz verpflichtet (§ 618 Abs. 3 BGB²⁷⁸⁾). Hier ist für die Rechtsverhältnisse mit Überlassung einer Werkwohnung zu untersuchen, inwieweit die mietrechtliche Regelung Anwendung finden kann und nach welchen Vorschriften sich die Voraussetzungen und Folgen für Schadensersatzansprüche regeln.

276) BAG v. 24.11.1960, AP Nr. 18 zu § 615 BGB mit zust. Anm. von Hueck; Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann: § 615 Anm. 6; a.A. Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 225, 329.

277) Vgl. Roquette, H.: Mietrecht, S. 271 ff.

278) § 618 Abs. 3 BGB ist auch bei §§ 120a ff. GewO anzuwenden; vgl. Landmann-Rohmer-Evermann-Fröhler: GewO. § 120a Anm. 3a.

2. Der Fall des Minderwertes der Wohnung

- a) Die Gegenleistung für die Überlassung der Arbeits- und Lohnwohnung besteht in der Erbringung der Arbeitsleistung und bei der Arbeitswohnung noch zusätzlich in der Wohnpflicht. Würde man nach §§ 580, 537 BGB vorgehen, so wäre für eine fehlerhafte Wohnung an Stelle einer vollen Arbeitsleistung als Entgelt nur eine verringerte Arbeitszeit abzuleisten. Eine solche Lösung widerspräche jedoch den Interessen beider Vertragsparteien und, wie Schnorr von Carolsfeld²⁷⁹⁾ zu dem gleichgelagerten Problem der Unmöglichkeit der Wohnungsgewährung im Rahmen eines Arbeitsverhältnisses bemerkt, den Zielen und Zwecken des Arbeitsrechts. Der Ausgleich des Minderwertes der Wohnung hat daher in Geld zu erfolgen, denn nur dann entspricht das Entgelt wieder der vollen Arbeitsleistung²⁸⁰⁾. Diese Lösung könnte auch in Analogie zu § 7 Abs. 3 vorl. LAO gewonnen werden, wo für nicht lieferbare Naturalien der amtliche Erzeugerhöchstpreis bzw. der Marktpreis zu vergüten ist²⁸¹⁾. Die Problemstellung ist bei diesen Erzeugnissen, wenn sie nicht mehr geliefert werden können, die gleiche wie bei der Werkwohnung, so daß keine Bedenken bestehen, die vom Gesetz vorgezeichnete und sachgerechte Lösung für die Werkwohnung zu übernehmen²⁸²⁾.

279) Arbeitsrecht, S. 223.

280) Ebenso Fischer, B.: Gegenseitige Verträge mit Typenvermengung. Diss. Marburg 1931, S. 42; Fränkel, R.: Zweitverträge. Diss. Jena 1913, S. 42; im Ergebnis auch Stadler, H.: Werkwohnung, S. 90.

281) Der Begriff "Naturalien" umfaßt in § 7 Abs. 3 vorl. LAO nicht die Werkwohnung, obwohl auch sie kein Geldlohn ist, wie sich aus dem Gegensatz von § 7 und § 8 vorl. LAO und auch aus der ganzen Fassung des § 7, der eindeutig erkennbar nur die landwirtschaftlichen Erzeugnisse zum Gegenstand hat, ergibt; vgl. Molitor, E.: Vorl. LAO. 2. Aufl., München-Berlin 1952, § 7 Anm. 4.

282) Zur Frage, ob Mängel der Werkwohnung die Kündigung des gesamten Rechtsverhältnisses rechtfertigen, vgl. § 7 I, 1a.

- b) Für die Vorzugswohnung ergibt sich bei dem Minderwert der Wohnung keine Schwierigkeit, denn die Gegenleistung für die Wohnung wird getrennt festgesetzt. Die Folge ist lediglich, daß nur in vermindertem Umfang mit dem Arbeitslohn aufgerechnet werden kann.

3. Das Problem des Schadensersatzes

- a) Die Vorzugswohnung wirft wegen der getrennten Berechnung von Arbeitsentgelt und Mietzins keine Probleme auf. Auch für die Lohnwohnung bestehen hinsichtlich dieser Frage keine Bedenken, die mietrechtlichen Vorschriften anzuwenden, denn aus der besonderen und unmittelbaren Verknüpfung von Arbeitsleistung und Wohnungsüberlassung ergibt sich keine Modifikation, da durch eine etwaige Schadensersatzpflicht nach § 538 BGB die Arbeitsleistung nicht beeinträchtigt werden kann²⁸³⁾.
- b) Bei der Arbeitswohnung ist der weitere Gesichtspunkt zu beachten, daß diese Wohnung in unmittelbarem, arbeitstechnischem Zusammenhang mit der Arbeitsleistung steht. Wegen dieser betriebsorganisatorischen Eingliederung in die Arbeitsleistung liegt daher die ausschließliche Anwendung von § 618 BGB nahe²⁸⁴⁾.

283) Dazu, daß mindestens der pfändungsfreie Teil des Lohnes zu zahlen ist, vgl. oben § 6 I, 1 b).

284) Eine andere in der Rechtsprechung und Literatur behandelte Frage ist, ob die Aufnahme des Betriebsangehörigen in ein Wohnheim eine Aufnahme in die häusliche Gemeinschaft nach § 618 Abs. 2 BGB ist. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um eine abgeschlossene Wohnung oder um eine Gemeinschaftsunterkunft handelt. Bei ersterer scheidet § 618 Abs. 2 BGB wegen ihrer vollständigen Selbständigkeit aus, im übrigen kommt, wenn es sich um eine Arbeitswohnung, höchstens § 618 Abs. 1 BGB in Betracht. Ist es dagegen eine Gemeinschaftswohnung, dann ist nach der herrschenden Meinung § 618 Abs. 2 BGB anzuwenden, sofern der Arbeitnehmer gezwungen ist, dort zu leben, oder wenn er unter der Hausordnung des Arbeitgebers steht. Vgl. Höhne, G.: Die Haftung des Arbeitgebers für Unfälle in betrieblichen Wohnheimen. BB 1956, S. 692-699; Palandt-Gramm: BGB. § 618 Anm. 2; Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann: § 618 Anm. III, 1 (RdNr. 36); LAG Hamm v. 2.6.1953, AP Nr. 3 zu § 618 BGB mit zust. Anm. Dersch; LAG Hamburg v. 2.3.54, BB 1954, 629; BAG v. 8.6.55, AP Nr. 1 zu § 618 BGB mit zust. Anm. Hueck; a.A. LAG Stuttgart v. 26.3.1954, BB 54, 629.

Der § 618 BGB bezieht sich zunächst einmal auf die gefahrlose Einrichtung und Unterhaltung der Produktionsräume. Darüberhinaus wurde von der Rechtsprechung diese Pflicht des Arbeitgebers schon seit langem auf die Verbindungsräume und -stellen, wie Gänge, Treppen, Höfe, Toiletten usw. ausgedehnt, die der Arbeitnehmer anlässlich seiner Arbeitsleistung benützt. Maßgebendes Kriterium ist also der Zusammenhang der Räume etc. mit der Arbeitsleistung, denn der gesetzgeberische Zweck der Vorschrift ist, "daß der Dienstleistende bei seinen Dienstverrichtungen gegen Gefahr für Leben und Gesundheit" gesichert werden soll²⁸⁵⁾

Nach Landmann-Rohmer, Eyermann-Fröhler²⁸⁶⁾ können als "Arbeitsräume" i.S. von § 120a GewO nur solche Räume und gegebenenfalls auch Wohnungen angesehen werden, die mit dem Betrieb in wesentlichem Zusammenhang stehen - was bei der Arbeitsleistung zweifellos der Fall ist - und über die der Arbeitgeber ein "Verfügungsrecht" habe.

Stadler²⁸⁷⁾ meint, der Anwendung von § 618 BGB stehe entgegen, daß der Betriebsangehörige nicht nur Besitzdiener der Wohnung, sondern zu ihrem selbständigen Gebrauch befugt sei, weswegen der Dienstberechtigte nicht zu jeder Zeit eine Einwirkungsmöglichkeit auf die Wohnung habe, so daß er sich auch nicht stets von der Ordnungsmäßigkeit der Räume überzeugen könne. Dabei übersieht Stadler jedoch, daß lediglich die Arbeitswohnung als solche "Arbeitsraum" ist, nicht aber auch jedes einzelne Zimmer. Im Hinblick auf die Arbeitsleistung und im Hinblick auf den Bereitschaftsdienst ist es gleichgültig, wie der Betriebsangehörige seine Wohnung einteilt und die Zimmer einrichtet. Auch in den eigentlichen Arbeitsräumen hat der Betriebsangehörige in geringem Umfang Plätze, die ausschließlich ihm persönlich vorbehalten sind und auf die

285) Protokolle zum Entwurf des BGB. Bd. II, Berlin 1898, S. 289.

286) GewO. II. Band, 11. Auflage, München-Berlin 1956. § 120a Anm. 3b.

287) Werkwohnung, S. 88.

der Unternehmer keine oder doch nur eine sehr beschränkte Einwirkungsmöglichkeit hat, wie hinsichtlich des abschließbaren Schrankes in den Umkleideräumen oder auch die Schreibtischschublade für die privaten Dinge. Die Tatsache, daß der private Bereich bei der Arbeitswohnung wesentlich größer ist, erklärt sich aus der Natur der Sache und steht der Subsumtion der Arbeitswohnung als "Arbeitsraum" i.S. § 618 BGB nicht entgegen. Erforderlich ist vielmehr nur, daß die Einwirkungsmöglichkeit des Unternehmers auf die Räume und Geräte ihrer Natur als A r b e i t s -räume und A r b e i t s -geräte entspricht. Ist die Arbeitswohnung als solche wegen ihrer Eingliederung in die Arbeitsleistung und der damit korrespondierenden Wohnpflicht "Arbeitsraum", so beziehen sich die Schutzpflichten des Unternehmers auch nur auf die Wohnung insgesamt, nicht aber auf die private Einrichtung der Räume im einzelnen.

Des weiteren steht es in der Entscheidungsbefugnis des Unternehmers, in welcher Lage, welcher baulichen Gestaltung und inneren Beschaffenheit die Arbeitswohnung errichtet werden soll. Wegen der Eingliederung der Wohnung in den Produktionsprozeß hat der Unternehmer damit aber auch die Möglichkeit dieses Wirtschaftsgut zu beherrschen. Das gilt in einem engeren Sinn dann, wenn sich bestimmte Kontroll-, Warn- und Schaltgeräte in der Arbeitswohnung befinden. Wegen der für die Arbeitswohnung bestehenden Wohnpflicht obliegt dem Unternehmer aber darüberhinaus die Verantwortung in einem weiteren Maße: so Schutzpflichten hinsichtlich der einwandfreien Beschaffenheit der Wohnung (keine Feuchtigkeit) und der Lage der Wohnung (keine schädlichen Gase, Dämpfe, wenn die Wohnung innerhalb des Werkes liegt). Insoweit hat der Unternehmer die Einwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeit wie bei den sonstigen Arbeitsräumen auch, so daß sich für ihn die korrespondierende Verpflichtung zur Gefahrloshaltung nach §§ 120a

GewO, 62 HGB und 618 BGB ergibt²⁸⁸⁾.

III. Vermieterpfandrecht bei der Werkwohnung?

1. Das Problem

Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters (§§ 580, 559 - 563 BGB). Hier interessiert neben der Anwendbarkeit dieser Vorschriften auf die Werkwohnung vor allem, inwieweit ein Vermieterpfandrecht hinsichtlich der Ansprüche aus der Arbeitsleistung besteht.

Der Grund, warum in einem typischen Mietverhältnis dem Vermieter ein gesetzliches Pfandrecht gegeben ist, ist darin zu sehen, daß sich das Mietverhältnis nicht in der bloßen Hingabe einer Sache gegen Entgelt erschöpft. Der Vermieter bringt dem Mieter, wenn er ihm den Gebrauch seines Eigentums überläßt, Vertrauen entgegen²⁸⁹⁾, denn nach der gesetzlichen Regelung räumt er dem Mieter den unmittelbaren Besitz an der Mietsache ein, während der Mietzins erst am Ende der Mietzeit fällig wird (§ 551 BGB). Als Ausgleich erhält der Vermieter eine gesetzliche Sicherung²⁹⁰⁾. Dieses besondere Schutzbedürfnis ist beim typischen Arbeitsvertrag nicht gegeben; außerdem ist der Arbeitnehmer zur Vorleistung verpflichtet, da die nachträgliche Lohnzahlung den Regelfall bildet.

288) Ebenso RAG v. 12.7.1933, RAGS 18, S. 328, und vom 31.7.1940, RAGS 39, S. 413 (in letzterem Urteil hat das RAG den § 618 BGB allerdings nur entsprechend angewandt; für entsprechende Anwendung auch Nikisch, A.: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 475), ferner RG v. 18.5.1909, RGZ 71, 243; Beßler: Das Recht der Werkwohnungen. o.O., 1925, S. 23; Fränkel, R.: Zwitterverträge. Diss. Jena, S. 46; a.A. Stadler, H.: Werkwohnung, S. 88.

289) Roquette, H.: Mietrecht, 5. Aufl., Tübingen 1961, S. 309.

290) Larenz, K.: Lehrbuch des Schuldrechts. II. Bd.: Besonderer Teil. 6. Auflage, München-Berlin 1964, S. 144.

2. Arbeitswohnung und Vermieterpfandrecht

Bei dem Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Arbeitswohnung sind wegen der Verknüpfung von Arbeitsleistung und Wohnungsüberlassung beide eben erwähnten Gesichtspunkte gegeben, jedoch mit der Besonderheit, daß die Wohnungsüberlassung aus arbeitstechnischen Gründen voll in die Vereinbarung über die Arbeitsleistung eingegliedert ist. Die Arbeitswohnung hat im Betriebsgeschehen die Funktion eines Arbeitsgerätes. Der Unternehmer hat aber selbst bei schuldhafter Verschlechterung eines Arbeitsgerätes keine gesetzliche Sicherung hinsichtlich der Ersatzforderung, er ist vielmehr auf einen Schadensersatzanspruch angewiesen²⁹¹⁾. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint daher ein Vermieterpfandrecht bei der Arbeitswohnung entbehrlich.

Durch die unmittelbare Verknüpfung von Wohnpflicht und Wohnrecht mit der Arbeitsleistung ist das unmittelbare Austauschverhältnis von Leistung und Gegenleistung wirtschaftlich erreicht²⁹²⁾. Damit entfällt für die Arbeitswohnung auch das Argument, daß der Vermieter die Sache dem Mieter zum unmittelbaren Besitz überläßt, ohne dafür gleichzeitig eine Gegenleistung zu erhalten. Dem Sicherungsbedürfnis des Unternehmers hinsichtlich einer etwaigen Ersatzforderung aus der Wohnungsüberlassung ist daher für die mögliche Aufrechnung gegenüber dem pfändbaren Teil des Lohnes Rechnung getragen²⁹³⁾.

Erst recht ist daher eine ausdehnende Anwendung der Vorschriften über das Vermieterpfandrecht auf die Arbeitsleistung bzw. für die sich aus dieser Forderung als Entschädigung ergebende Geldforderung abzulehnen, denn das würde zu einer nicht berechtigten/Haftung dieses Betriebsangehörigen verschärfen

291) Vgl. Dietz-Wiedemann: Schlechterfüllung des Arbeitsvertrages: Lohnminderung oder Schadensersatz? JuS 1961, S. 116 - 120.

292) Rechtlich jedoch nicht, weil der Lohnanspruch erst nach der Leistung entsteht; RG v. 20.11.1933, RGZ 142, 291 (295), Dietz-Wiedemann a.a.O.

293) A.A. Stadler, H.: Die Werkwohnung, S. 93.

im Gegensatz zu den anderen Mitarbeitern, die keine Arbeitswohnung innehaben, führen²⁹⁴⁾. Die gegenteilige Auffassung vertritt Höniger²⁹⁵⁾, weil die Arbeitsleistung das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung sei. Diese Ansicht überzeugt jedoch nicht, weil sie rein mechanisch auf die äußere Verbindung von Leistung und Gegenleistung abstellt, ohne die innere Beziehung der Vertragsleistungen zu prüfen, hier also, daß die Überlassung der Arbeitswohnung der Erfüllung der Arbeitspflicht d i e n t .

3. Lohnwohnung und Vermieterpfandrecht

Die Lohnwohnung erscheint hinsichtlich der Wohnungsgewährung auch als Miete. Leistung und Gegenleistung stehen zwar in einem unmittelbaren Austauschverhältnis, so daß der Gedanke, den Vermieter wegen seiner Vorleistungspflicht schützen zu müssen, nicht gegeben ist. Andererseits hat der Unternehmer für eine etwaige Ersatzforderung bezüglich der Mietsache keine anderweitige Sicherheit. Es besteht daher für den Unternehmer ein wirtschaftliches Interesse an dem Vermieterpfandrecht.

Nach § 559 BGB besteht das Vermieterpfandrecht nur "für Forderungen aus dem Mietverhältnis", d.h. also, daß das Vermieterpfandrecht für die Mietzinsforderung und etwaige Entschä-

294) Ebenso Stadler, H.: Die Werkwohnung, S. 92; im Ergebnis auch Mittelstein, M.: Besprechung von Beßler "Das Recht der Werkwohnungen". In: JW 1926, S. 943.

295) Höniger, H.: Die gemischten Verträge in ihren Grundformen. Untersuchungen zum Problem der gemischten Verträge, Bd. I. Mannheim-Leipzig 1910, S. 63; ebenso, aber ohne Begründung, Beßler: Das Recht der Werkwohnungen, S. 32, und Enneccerus-Lehmann: Recht der Schuldverhältnisse. 15. Aufl., Tübingen 1958, § 100 III, S. 401, ferner Fischer, B.: Gegenseitige Verträge mit Typenvermengung. Diss. Marburg 1931, S. 39; Fraenkel, R.: Zwitterverträge. Diss. Jena 1913, S. 45; Treichler, C.E.: Doppeltypische Verträge mit besonderer Berücksichtigung des Hausmeistervertrages. Diss. Greifswald 1919, S. 36; Rössler, K.: Die doppeltypischen Verträge. Diss. Tübingen 1926, S. 49.

digungsansprüche besteht²⁹⁶⁾. Dasselbe wird auch für die Forderungen, die sich aus den Nebenleistungen der Miete ergeben, anzunehmen sein. Palandt-Gramm²⁹⁷⁾ erwähnen z.B. Forderungen wegen der Bereitung des Frühstücks, Bedienung und Heizung. Wegen des klaren Wortlauts des § 559 BGB ist aber eine weitere Ausdehnung des Pfandrechts auch hinsichtlich von Ersatzforderungen, die ihren Ursprung in dem arbeitsrechtlichen Teil des Vertrages haben, abzulehnen. Es wäre im übrigen auch ungerechtfertigt, daß ein Arbeitgeber, der eine Werkwohnung gewährt, hinsichtlich der Sicherung seiner arbeitsrechtlichen Ersatzansprüche besser stehen sollte, als ein Arbeitnehmer, der nur Barlohn erhält²⁹⁸⁾.

4. Vorzugswohnung und Vermieterpfandrecht

Bei der Vorzugswohnung sind, wie schon wiederholt ausgeführt, Wohnungsüberlassung und Arbeitsverpflichtung während der Dauer des Rechtsverhältnisses völlig getrennt, so daß gegen eine Anwendbarkeit von § 559 BGB keine Bedenken bestehen.

IV. Die Untervermietung von Werkwohnungen

Die Anwendung von § 549 BGB auf die Werkwohnung wird von Beßler²⁹⁹⁾ bejaht, von Mittelstein³⁰⁰⁾ dagegen verneint, weil die Überlassung der Werkwohnung durch den Arbeitnehmer an Dritte dem Arbeitsvertrag und seinem Zweck widerspräche. Diese Frage wird jedoch nicht generell zu beantworten sein, wie Beßler und Mittelstein es tun, vielmehr wird zu differenzie-

296) Vgl. Siber, H.: Das Gesetzliche Pfandrecht des Vermieters, des Verpächters und des Gastwirts nach dem BGB. In: Abhandlungen zum Privatrecht und Zivilprozeßrecht des deutschen Reiches. Zwangslose Hefte herausgegeben von Otto Fischer, V. Bd., 2. Heft, Jena 1900.

297) BGB. 24. Auflage, München-Berlin 1964. § 559 Anm. 6; ebenso Siber, a.a.O.

298) a.A. Höniger, H.: a.a.O.; Fischer, B.: a.a.O.

299) Das Recht der Werkwohnungen. o.O., 1925, S. 21.

300) Besprechung von Beßler: Das Recht der Werkwohnungen. In: JW 1926, S. 943.

ren sein, ob der Betriebsangehörige die Werkwohnung zur Erfüllung seiner Dienstpflichten braucht und ferner in welchem Umfang die Wohnung untervermietet werden soll.

1. Arbeitswohnung und Untervermietung

Bei der Arbeitswohnung scheidet die völlige Überlassung der Wohnung an einen Dritten ^{dem Sinn des Vertrages entsprechend} aus, weil der Betriebsangehörige dann seinen Arbeitspflichten nicht nachkommen könnte. Eine Überlassung des ganzen "Miet"-rechtes wäre vertragswidrig. Daher ist nur für eine teilweise Untervermietung Raum. Wegen der besonderen Natur der Arbeitswohnung, die aus ihrer Eingliederung in die Arbeitsleistung resultiert, kann der Betriebsangehörige, der die Wohnung lediglich zu seiner und seiner Familie Benutzung erhalten hat, die Wohnung nicht ohne Zustimmung des Unternehmers untervermieten. Es liegt hier nicht anders als beim Vertreter, der den Firmen-PKW zu einem bestimmten Kilometer-Prozentsatz seiner dienstlichen Reisen auch privat benützen darf, jedoch ohne Erlaubnis nicht dazu berechtigt ist, den PKW zu vermieten. Ein Verbot zur selbständigen Untervermietung der Arbeitswohnung ist auch wegen der häufig besonderen Lage der Arbeitswohnung im Unternehmensbereich veranlaßt, weil sonst der Unternehmer auch Dritten selbständigen Zugang zum Fabrikgelände usw. gewähren müßte.

Würde sich der Betriebsangehörige über die fehlende Zustimmung des Unternehmers zur Untervermietung hinwegsetzen, dann würde nach Mietrecht neben dem Unterlassungsanspruch (§§ 549, 550 BGB) das Recht zur fristlosen Kündigung (§§ 549, 553 BGB) bestehen. Die Arbeitswohnung ist aber wegen ihres arbeitstechnischen Zusammenhanges mit der Arbeitsleistung so in diese Verpflichtung eingegliedert, daß eine isolierte Betrachtung der Wohnungsüberlassung nicht möglich ist. Daher können als Beendigungsgründe des gesamten Rechtsverhältnisses nur arbeitsrechtliche Gründe in Betracht kommen; andererseits kann aber die unbefugte Vermietung im Rahmen der arbeitsrechtlichen Kündigungsgründe berücksichtigt werden.

Dabei ist vor allem zu beachten, daß der Betriebsangehörige nicht eigenmächtig über die Zweckgebundenheit der Wohnung verfügen kann.

2. Lohnwohnung und Untervermietung

Bei der Lohnwohnung ist die Wohnung direktes Entgelt. Das Verfügungsrecht des Betriebsangehörigen ist aber wegen der doppelseitig möglichen Betrachtung dieses Rechtsverhältnisses entsprechend den mietrechtlichen Vorschriften eingeschränkt, so daß der Betriebsangehörige die Erlaubnis des Unternehmers zur Untervermietung benötigt (§ 549 Abs. 1 S.1 BGB) und, wenn er sich darüber hinwegsetzt, auf Unterlassung verklagt werden kann (§ 550 BGB). Ob die fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauches (§ 553 BGB) bei diesem Rechtsverhältnis möglich ist und wie sie sich gegebenenfalls auf das gesamte Rechtsverhältnis auswirkt, soll später untersucht werden³⁰¹⁾.

3. Vorzugswohnung und Untervermietung

Bei der Vorzugswohnung bestehen gegen die Anwendbarkeit der mietrechtlichen Vorschriften keine Bedenken, da dadurch die Arbeitsverpflichtung rechtlich nicht berührt wird. Das gilt auch für die Ausübung des Rechts der fristlosen Kündigung (§ 553 BGB), da nach dem Parteiwillen lediglich die Wohnungsüberlassung von dem Bestehen des Arbeitsverhältnisses abhängig ist, nicht aber die umgekehrte Abhängigkeit besteht.

³⁰¹⁾ Vgl. § 8 I, 2 b.

§ 7. Weitere Fragen während der Durchführung des Rechtsverhältnisses mit Gewährung einer Werkwohnung

I. Besteht ein Zurückbehaltungsrecht des Arbeitnehmers an der Wohnung wegen arbeitsrechtlicher Forderungen?

1. Grundlagen

Das Zurückbehaltungsrecht ist eine besondere Ausformung des Gedankens von Treu und Glauben (§ 242 BGB): Was zusammengehört, soll auch rechtlich zusammen durchgeführt werden³⁰²⁾. Das Zurückbehaltungsrecht ist im BGB in § 273 und als Unterart für die gegenseitigen Verträge in § 320 BGB geregelt³⁰³⁾.

Bei der Arbeits- und der Lohnwohnung stehen Wohnungsüberlassungen und Arbeitsleistung in direktem und gleichzeitigem³⁰⁴⁾ Austauschzusammenhang. Da jede Leistung um der anderen willen versprochen wird, handelt es sich um gegenseitige Verträge³⁰⁵⁾, so daß, soweit es sich um die gegenüberstehenden Ansprüche von Arbeitsleistung³⁰⁶⁾ und Wohnungsüberlassung handelt, § 320 BGB und im übrigen § 273 BGB anwendbar sind.

302) Vgl. Palandt-Danckelmann: BGB. § 273 Anm. 1a; Enneccerus-Lehmann: Lehrbuch des Schuldrechts. 15. Aufl., Tübingen 1958, § 25 I 1, S. 111.

303) Enneccerus-Lehmann: a.a.O., § 33 I, S. 141; Blomeyer, A.: Allgemeines Schuldrecht. 3. Auflage, Berlin 1964, S. 118; Staudinger-Werner: BGB. § 273 Anm. II 1, RdNr 18; a.A. Larenz, K.: Lehrbuch des Schuldrechts, Bd. I, 6. Auflage, München-Berlin 1963, S. 203.

304) Vgl. oben § 3 dieser Arbeit.

305) Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 162; Hueck in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 133; Nikisch, A.: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 161.

306) Es ist allgemeine Meinung, daß das Rückbehaltungsrecht nicht nur an Sachen, sondern auch an einer Leistung, hier der Arbeitsleistung, geltend gemacht werden kann. Vgl. Enneccerus-Lehmann: a.a.O., § 25 I, S. 110; Capodistrias, J.: Die Zurückbehaltung der Arbeitsleistung. In: RdA 1954, S. 53 - 56; Staudinger-Werner: a.a.O., § 273 Anm. II 2a, RdNr. 22; Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann: BGB. § 611 Anm. V 8e, RdNr. 135.

Die Überlassung der Vorzugswohnung ist, ebenso wie die der Arbeits- und Lohnwohnung, für die Dauer des Arbeitsverhältnisses vereinbart, in seiner Durchführung aber von diesem unabhängig. Es handelt sich also um zwei selbständige Vereinbarungen, die durch einseitigen Bedingungszusammenhang miteinander verbunden sind. Ein Zurückbehaltungsrecht kann daher nur auf Grund von § 273 BGB begründet sein. Der § 273 BGB setzt voraus, daß Anspruch und Gegenanspruch fällig sind und auf demselben rechtlichen Verhältnis beruhen. Der Begriff der Konnexität wurde von der Rechtsprechung stets weit ausgelegt: Es sei nicht notwendig, daß beide Forderungen aus demselben Schuldverhältnis stammten, vielmehr genüge ein "innerlich zusammengehöriges einheitliches Lebensverhältnis"³⁰⁷⁾, ein "innerer natürlicher wirtschaftlicher Zusammenhang beider Anspruchsgrundlagen"³⁰⁸⁾. Stehen sich nun Ansprüche aus der Vorzugswohnung, z.B. ein Schadenersatzanspruch des Unternehmers wegen Verschlechterung der Wohnung und ein Anspruch des Betriebsangehörigen auf Lohnzahlung gegenüber, so besteht zwar keine Konnexität in engem Sinn, wohl aber ein einheitliches wirtschaftliches Lebensverhältnis, in dem beide Ansprüche ihre Rechtsgrundlage haben. Arbeitsverhältnis und Wohnungsüberlassung sind nach dem Parteiwillen voneinander abhängig und meist auch bezüglich der jeweiligen Gegenleistung durch Verrechnung miteinander verbunden. Dadurch zeigt sich, daß beides zusammen aus demselben Tatsachenkomplex stammt, der gleichzeitig und nebeneinander zu zwei Vereinbarungen geführt hat.

2. Das Zurückbehaltungsrecht an den einzelnen Arten der Werkwohnung

Das Durchspielen der einzelnen möglichen Arten des Zurückbehaltungsrechts bei der Werkwohnung ist hier entbehrlich, da es sich insoweit um die allgemeinen Probleme des Zurück-

307) RG v. 19.10.1909, RGZ 72, 65.

308) RG v. 9.11.1951, RGZ 134, 146; RG v. 27.5.1938, RGZ 158, 14.

behaltungsrechts handelt. Besonders zu erörtern ist lediglich, ob dem Arbeitnehmer ein Zurückbehaltungsrecht an der Werkwohnung wegen Ansprüche aus dem arbeitsrechtlichen Teil des Vertrages zusteht, wenn das Rechtsverhältnis hinsichtlich der Überlassung der Werkwohnung beendet ist.

Für das Mietrecht ist in § 556 Abs. 2 BGB diese Frage dahingehend geregelt, daß dem Mieter kein Zurückbehaltungsrecht an der Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses zusteht. Diese Vorschrift ist auf die Vorzugswohnung, deren Überlassung - wie stets betont - neben der Vereinbarung hinsichtlich der Arbeitsleistung steht, ohne weiteres anwendbar.

Bei der Lohnwohnung, die innerhalb eines doppeltypischen Rechtsverhältnisses überlassen wird, betrifft die Frage der Anwendbarkeit des § 556 Abs. 2 BGB die Wohnung und somit nur den mietrechtlichen Teil des Rechtsverhältnisses. Der Eingriff in die arbeitsrechtliche Seite des Rechtsverhältnisses ist aber beträchtlich. Würde man dem Inhaber einer Lohnwohnung ein Zurückbehaltungsrecht an der Wohnung zugestehen, dann würde man ihm ohne zwingenden Grund zur Durchsetzung seiner arbeitsrechtlichen Ansprüche eine erheblich stärkere Stellung einräumen als einem Arbeitnehmer, dem keine solche Wohnung überlassen ist. Diese Überlegung spricht gegen die Anerkennung eines Zurückbehaltungsrechtes an der Wohnung wegen arbeitsrechtlicher Forderungen.

Einer unmittelbaren Anwendung von § 556 Abs. 2 BGB auf die Arbeitswohnung steht deren wirtschaftliche Natur entgegen. Wegen des Charakters der Arbeitswohnung als notwendiges Arbeitsgerät zur Ausführung bestimmter dienstlicher Funktionen widerspricht aber auch eine analoge Anwendung Treu und Glauben und dem Wesen des Rechtsverhältnisses, wenn die Arbeitswohnung von dem Betriebsangehörigen nach Beendigung des Rechtsverhältnisses zurückgehalten wird, da der damit auf den Arbeitgeber ausgeübte Druck wegen der Unmöglichkeit der Neubesetzung der Arbeitsstelle unverhältnismäßig hoch

wäre³⁰⁹⁾, so daß der Arbeitgeber in fast jedem Fall die Ansprüche des Arbeitnehmers wenigstens zunächst erfüllen müßte. Gerade der Zweck des § 273 BGB, nämlich Anspruch und Gegenanspruch zu verbinden und damit ein Kräftegleichgewicht herzustellen, würde bei einer Anwendung des § 556 Abs. 2 BGB in sein Gegenteil verkehrt³¹⁰⁾.

II. Die Werkwohnung nach der Ehescheidung des Betriebsangehörigen

Die Verordnung über die Behandlung der Ehewohnung und des Hausrats nach der Scheidung (6. DVO zum Ehegesetz) vom 21. Oktober 1944³¹¹⁾ enthält für den Fall, daß die Ehewohnung eine Werkwohnung ist, Vorschriften darüber, wem die Wohnung zuzuweisen ist³¹²⁾.

Nach § 4 "soll" der Richter dem Ehegatten, der auf Grund eines Arbeitsverhältnisses die Werkwohnung erhielt, die Wohnung auch nach der Scheidung zuweisen. Der andere Ehegatte "soll" die Werkwohnung nur erhalten, wenn der Dritte, hier der Unternehmer, der gemäß § 7 dieser VO am gerichtlichen Verfahren beteiligt ist, zustimmt. Die Sollvorschrift bedeutet, daß der Richter dem Ehegatten, wegen dessen Dienst- oder Arbeitsverhältnis dem Ehepaar die Wohnung überlassen worden war, die Wohnung zuweisen muß³¹³⁾, wenn der Unter-

-
- 309) Vgl. Staudinger-Werner: a.a.O., § 273 Anm. I b, RdNr. 13: Dem Schuldner steht ein Zurückbehaltungsrecht dann nicht zu, wenn durch die Verweigerung der Leistung dem Gegner ein un-verhältnismäßiger Schaden erwachsen würde.
- 310) Im Ergebnis ebenso Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann: § 611 Anm. VIII 8e, RdNr. 235, letzter Absatz.
- 311) RGBl I, 256.
- 312) Die gesetzliche Formulierung und auch der Grundgedanke der HausratsVO lassen erkennen, daß das Tatbestandsmerkmal "Werk-wohnung" nicht eng gemeint ist, sondern i.S. der hier ge-wählten Terminologie alle Arten der Werkwohnung umfaßt; vgl. auch BayObLG v. 30.10.1959, ObLGZ. 1959, S. 403.
- 313) Vgl. Enneccerus-Nipperdey: Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts I. Halb-Band, 15. Aufl., Tübingen 1959, § 59 Fußn. 16; v. Tuhr, A.: Der allgemeine Teil des deutschen bürgerlichen Rechts. Bd. II, 1. Halbband, Berlin 1914 (Neudruck 1957), § 51 I, S. 178.

nehmer nicht der Zuweisung an den anderen Ehepartner zustimmt oder wenn nicht besondere Umstände eine andere Verteilung erfordern. Das dem Richter nach § 2 der HausratsVO eingeräumte Ermessen wird also durch § 4 nicht beseitigt, sondern nur erheblich eingeengt³¹⁴⁾, so daß in Ausnahmefällen zur Vermeidung ungewöhnlicher Härten von § 4 der VO abgewichen werden kann³¹⁵⁾.

Eine von § 4 HausratsVO abweichende Entscheidung ist jedoch nur dann haltbar, wenn der Betriebsangehörige die Werkwohnung nicht zur Erfüllung seiner Dienstpflichten innehaben muß. Andernfalls würde nämlich der Richter mit der Zuweisung der Wohnung an den anderen Ehegatten die weitere Erbringung von dessen Arbeitsleistung unmöglich machen und damit unbefugt in den Gewerbebetrieb eingreifen³¹⁶⁾. Eine von der Grundregel des § 4 abweichende Regelung ist daher nur dann unbedenklich, wenn die Werkwohnung nicht zur Erfüllung der Dienstpflichten bewohnt werden muß. Es sprechen dann keine betriebsorganisatorischen Gesichtspunkte dagegen, dem Ehegatten, der nicht zur Arbeitsleistung verpflichtet ist, die Lohn- oder Vorzugswohnung zuzuweisen³¹⁷⁾.

-
- 314) Ebenso Erman-Ronke: BGB. 3. Aufl., Münster 1962, § 4 HausratsVO Anm. 1; Hoffmann-Stephan: HausratsVO. 2. Aufl., München-Berlin 1953. § 4 Anm. 2; OLG Hamm v. 22.1.1951, Rechtspfleger 1951, S. 640; BayObLG a.a.O.; a.A. Palandt-Lauterbach: BGB. 23. Aufl., München-Berlin 1964. § 4 HausratsVO Anm. 1.
- 315) Die Zuweisung kann aber nur vorübergehenden Charakter haben, wie sich aus der Widmung als Werkwohnung ergibt. Sobald eine angemessene anderweitige Wohnung zur Verfügung steht, hat der Ehegatte, der nicht zugleich Betriebsangehöriger ist, die Wohnung freizugeben; vgl. OLG Hamm a.a.O.
- 316) Ebenso LG Wuppertal v. 22.3.1948, MDR 1949, S. 170, für den Fall der Gutswohnung bei einem Pachtgut: Das Gericht habe sich bei seiner Entscheidung auf die Wohnfrage zu beschränken und dürfe nicht darüber hinaus die damit zusammenhängende Berufstätigkeit eines Ehegatten entscheidend beeinflussen.
- 317) Unterliegt die Wohnung dem Mieterschutz, dann kann diesem Ehegatten gegenüber aber erleichterter Eigenbedarf nach § 23 MSchG geltend gemacht werden; Bettermann, K.A.: Anm. zu LG Hamburg v. 26.3.1953, BB 1953, S. 417.

Der § 4 HausratsVO geht nicht eigens auf den Fall ein, daß beide Ehegatten gemeinsam zu einem Dritten in einem Arbeitsverhältnis stehen, wie es z.B. beim Hausmeisterehepaar der Fall sein kann. Die amtliche Begründung zur HausratsVO meint dazu, daß die Wohnung nur mit Einverständnis des Unternehmers an einen der beiden Eheleute zuzuweisen ist³¹⁸⁾. Dem ist zuzustimmen, denn da die Hausmeisterwohnung als Arbeitswohnung mit der Arbeitsleistung unmittelbar verbunden ist, kann sie nur dem Ehepartner zugewiesen werden, der das Arbeitsverhältnis fortsetzt³¹⁹⁾.

§ 8. Beendigung des Rechtsverhältnisses

Hierbei sind zwei Fragen auseinanderzuhalten: Erstens: Aus welchen Gründen darf das Rechtsverhältnis aufgelöst werden (vgl. unter I)? Zweitens: Welche besonderen Schutzbestimmungen treten zugunsten des Betriebsangehörigen ein, wenn ein Auflösungstatbestand gegeben ist? Hierfür kommt in den schwarzen Kreisen das Mieterschutzgesetz in Betracht, in den weißen Kreisen der Kündigungsschutz für Werkwohnungen in Anwendung der Sozialklausel (§ 556a in Verbindung mit § 565d und § 565e BGB); hierzu vgl. unter II.

I. Beendigungsgründe

Für das Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Werkwohnung sind die arbeitsrechtlichen Beendigungsgründe (Kündigung, Zeitablauf, Tod des Arbeitnehmers, Aussperrung oder Beendigung auf Grund vertraglicher Vereinbarung³²⁰⁾³²¹⁾ wie die

318) Amtliche Begründung zur HausratsVO. In: Deutsche Justiz 1944, S. 278.

319) Im Ergebnis ebenso Erman-Ronke: a.a.O., § 4 Anm.2; Hoffmann-Stephan: a.a.O., Anm. 3; Siegelmann, H.: HausratsVO. Münster 1949. § 4 Anm. 1.

320) Vgl. statt aller Schnorr von Carolsfeld: Arbeitsrecht, S. 344 ff.; zur Aussperrung vgl. oben § 4 IV.

321) Die bloße Unmöglichkeit der weiteren Erfüllung der Arbeitsleistung ist kein Endigungstatbestand, ebensowenig in der Regel die Veräußerung des Betriebes, der Tod, Konkurs (§ 22 KO) oder Vergleich (§§ 51 Abs.2, 52, 53 VerglO) des Arbeitgebers; vgl. Schnorr von Carolsfeld, L.: a.a.O., S. 347, 299, 301, 344, 398 f.

322)323)
mietrechtlichen Beendigungsgründe (Zeitablauf, Kündigung
in Betracht zu ziehen. Für die Rechtsverhältnisse mit Über-
lassung einer Werkwohnung ergibt sich die Frage, ob es nach
arbeitsrechtlichen, mietrechtlichen oder nach beiden Rege-
lungen aufgelöst werden kann. Ferner: Kann der Arbeitnehmer -
gegebenenfalls unter Abschluß eines neuen, typischen Miet-
vertrages - die Wohnung weiter nutzen?

1. Die Beendigung des Rechtsverhältnisses mit Überlassung
einer Arbeitswohnung

Auf Grund der sachlichen Zuordnung der Arbeitswohnung zur
Arbeitsleistung ist die Wohnung mit dem Arbeitsverhältnis
unmittelbar verknüpft. Eine Überlassung der Wohnung, ohne
daß die Pflicht zur Arbeitsleistung fortbesteht, ist nicht
möglich. Daher sind die arbeitsrechtlichen Kündigungsgründe
geeignet, das ganze Rechtsverhältnis aufzulösen. Da wegen
des Sachzusammenhanges zwischen Wohnungsüberlassung und Ar-
beitsleistung auch eine alleinige Aufhebung des Rechtes auf
Innehaben der Arbeitswohnung nicht denkbar ist, sofern das
Arbeitsverhältnis unverändert fortbestehen soll³²⁴⁾, bleibt
zu untersuchen, ob und wie mietrechtliche Endigungsgründe
geeignet sind, das ganze Rechtsverhältnis zu beenden.

322) Vgl. Roquette, H.: Mietrecht, S. 345 ff.; Larenz, K.:
Schuldrecht, Bd. II, S. 138 ff.; Enneccerus-Lehmann:
Schuldrecht. § 132, S. 532.

323) Der Tod des Mieters löst das Rechtsverhältnis nicht auf,
aber es wird dem Erben wie dem Vermieter eine Möglich-
keit zur befristeten außerordentlichen Kündigung einge-
räumt (§ 569 BGB mit den Einschränkungen nach § 569 a
und 569b BGB). Der Verkauf des Hausgrundstücks ist da-
gegen weder ein Auflösungsgrund für das Mietverhältnis
noch ein Grund zur außerordentlichen Kündigung (§ 571
BGB).

324) Grenzfälle lassen sich in einigen Fällen hinsichtlich
der Möglichkeit der weiteren Erfüllung der Arbeits-
pflicht konstruieren: Der Arbeitnehmer mietet in glei-
cher Lage eine Wohnung oder baut sich ein eigenes Haus,
das den sachlichen Anforderungen aus dem Arbeitsver-
hältnis, in der Nähe der Arbeitsstätte zu wohnen, er-
füllt; z.B. ein Nachtwächter baut sich ein an das Fabrik-
grundstück angrenzendes Haus. In solchen Fällen ist die
Aufrechterhaltung des Rechtsverhältnisses möglich, wo-
bei gegebenenfalls eine Änderung der Vereinbarung hin-
sichtlich der Lohnzahlung erforderlich ist.

a) Die Beendigung des Rechtsverhältnisses wegen mietrechtlicher Sachverhalte

Nach § 553 BGB steht dem Vermieter ein fristloses Kündigungsrecht zu, wenn der Mieter von der Mietsache vertragswidrigen Gebrauch macht. Die alleinige Entziehung der Arbeitswohnung, ohne daß die Pflicht zur Arbeitsleistung davon berührt sein sollte, ist aber nicht möglich. Die Lösung ergibt sich aus dem Merkmal der Arbeitswohnung als "Arbeitsgerät". Der Arbeitnehmer ist zur pfleglichen Behandlung der Arbeitsgeräte verpflichtet³²⁵⁾. Ein vertragswidriger Gebrauch der Arbeitswohnung verstößt daher gegen diese Pflicht. Handelt es sich um einen groben Verstoß, dann ist u.U. die sofortige Auflösung des gesamten Rechtsverhältnisses wegen Gefährdung von betrieblichen Einrichtungen gemäß § 133b GewO, § 70 BGB, § 16 vorl. LAO oder § 626 BGB gerechtfertigt³²⁶⁾³²⁷⁾. Die bloße Entziehung der Arbeitswohnung als Sanktion scheidet wegen der Natur der Werkwohnung und ihrer genetischen Verbindung zur Arbeitsverrichtung aus. - Ähnliches gilt für § 554a BGB, der für seinen Geltungsbereich in den weißen Kreisen eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zuläßt, wenn der Mieter die Vertragspflichten so nachhaltig verletzt, daß dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Auch hier ist der Entzug der Wohnung für sich allein, d.h. unter Aufrechterhaltung der Arbeitsverpflichtung, nicht möglich. Dieser Fall läßt sich in Parallele setzen mit dem Arbeitnehmer, dem als

325) Vgl. Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 303.

326) Im Ergebnis ebenso Beßler; Das Recht der Werkwohnungen. o.O., 1925, S. 17, 21.

327) Gegenüber den gewerblichen Arbeitern ist eine fristlose Kündigung nur möglich (es sei denn, es liegen die Voraussetzungen des § 124a GewO vor), wenn der Tatbestand des § 123 Nr. 3, Halbs. 2 GewO (wiederholte Weigerung des Arbeitnehmers trotz Aufforderung, eine mißbräuchliche Benutzung der Wohnung aufzugeben) oder § 123 Nr. 8 GewO (Sachbeschädigung gem. § 303 StGB) erfüllt ist; vgl. Landmann-Rohmer, Eyermann-Fröhler: GewO, II. Bd. 11. Auflage, München-Berlin 1956. § 123 Anm. 6 und 9; Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 391.

angestellten Vertreter der Firmen-PKW auch zu Privatfahrten (in bestimmtem Umfang) überlassen wird. Macht dieser Arbeitnehmer von dem PKW fortgesetzt unangemessenen Gebrauch, ohne ihn zu beschädigen oder die ihm zugewilligte Kilometer-Anzahl zu überschreiten, sei es, indem er mit dem Fahrzeug wiederholt grob verkehrswidrig fuhr oder den PKW zur Begehung von Wilderei benutzte oder fortgesetzt Dirnen in den Wagen einludt, so wäre dies sicherlich ein Grund, dem Arbeitnehmer den Wagen zu entziehen, zumindest wenn der PKW eine Firmenaufschrift trägt, so daß der Unternehmer beim unbeteiligten Publikum leicht in den Verdacht geraten kann, er billige oder fördere sogar das Treiben dieses Angestellten. Mit der Entziehung des PKW ist zugleich auch notwendig eine Änderung oder Auflösung des Arbeitsverhältnisses verbunden. Nicht anders ist es bei der Arbeitswohnung. Diese Wohnung darf auch außerhalb der unmittelbaren Benutzung im Rahmen des Arbeitsverhältnisses, im privaten Bereich, nicht anders verwendet werden als eine normale Mietwohnung; jedes andere Verhalten ist dann zugleich eine inadäquate Benutzung eines "Arbeitsgerätes".

Die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges (§ 554 BGB³²⁸⁾ kann höchstens dann eine Bedeutung haben, wenn die Werkwohnung gegen Dienste und zusätzlicher Geldzahlung überlassen wird, so daß die Geldleistung als Miete erscheinen könnte. Aber auch in solchen Fällen ist es nicht das zusätzliche monetäre Entgelt, welches das Rechtsverhältnis prägt, sondern nach wie vor die Zweckbestimmung der Wohnung und ihr unmittelbarer Sachzusammenhang mit dem Arbeitsverhältnis. Die zusätzliche Geldzahlung hat daher bei dieser Betrachtung nur eine ergänzende Aufgabe, nämlich die Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung herzustellen. Daher ist bei Nichtzah-

328) Daß der § 554 BGB z.Z. in drei verschiedenen Fassungen anzuwenden ist, dazu vgl. Roquette, H.: Kündigung von Mietverhältnissen wegen Zahlungsverzug. In: NJW 1964, S. 377 - 384.

lung des Ausgleichsbetrages eine Kündigung der Wohnung nicht möglich, was schon mit Rücksicht auf die Funktion der Wohnung im Rahmen des Rechtsverhältnisses nicht denkbar ist. Die Weigerung ist jedoch eine Vertragsverletzung, die dem Arbeitnehmer bei wiederholter und fortlaufender Nichterfüllung ein Kündigungsrecht nach § 70 HGB, § 133b GewO, § 16 vorl.LAO oder § 626 BGB gibt. Die weiteren Fälle, in denen dem Mieter ein fristloses Kündigungsrecht im Mietrecht eingeräumt wird, sind einmal die fristlose Kündigung bei Nichtgewährung des Gebrauchs der Mietsache (§ 542 BGB) und bei Gesundheitsgefährdung der Räume (§ 544 BGB). Der erste Fall rechtfertigt auch eine arbeitsrechtliche fristlose Kündigung, denn es handelt sich gleichzeitig um die Verweigerung des vertragsmäßigen Lohnes³²⁹). In § 124 Abs. 1 Nr. 4 GewO ist dieser Fall als Grund zur fristlosen Kündigung anerkannt; gleiches muß aber auch für alle anderen, nicht von § 124 GewO erfaßten Arbeitsverhältnisse "als wichtiger Grund" i.S. von § 70 HGB, § 133b GewO, § 16 vorl. LAO oder § 626 BGB gelten, denn bei Nichterfüllung der Lohnzahlungspflicht durch den Arbeitgeber ist dem Arbeitnehmer die weitere Arbeitsleistung nicht mehr zuzumuten³³⁰). Im zweiten Fall ist zunächst ein Verstoß gegen § 618 BGB gegeben. Nach § 618 Abs. 3 BGB hat der Arbeitnehmer außer dem Erfüllungsanspruch das Recht, seine Arbeitsleistung zurückzuhalten (§ 320 BGB) und bei Verschulden des Arbeitgebers einen Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung³³¹), aber kein Recht zur Kündigung. In §§ 124 Abs. 1.Nr. 5 und 133d Nr. 3 GewO ist der Fall der Gesundheitsgefährdung des Arbeitnehmers jedoch als Kündigungstatbestand normiert. Das ist einmal ein Anhaltspunkt für die Beurteilung der Wichtigkeit eines Grundes i.S. der außerordentlichen Kündigungstatbestände³³²), zum anderen erfolgt mit der Ge-

329) Ebenso LAG Düsseldorf v. 24.3.1964. In: BB 1964, S. 927.

330) Vgl. Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann: BGB. § 626 Anm. II, 1d (RdNr. 21) und Anm. II, 5a (RdNr. 31).

331) Vgl. Palandt-Gramm: BGB. § 618 Anm. 3; ferner oben § 6 II, 3.

332) Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann: BGB. § 626 Anm. II, 1d (RdNr. 21).

währung dieser Wohnung keine vertragsgemäße Lohnzahlung, so daß auch deswegen ein wichtiger Grund zur Kündigung vorliegt (§§ 124 Abs. 1 Nr. 4 GewO, 626 BGB). Für eine Heranziehung mietrechtlicher Tatbestände ist daher insoweit kein Raum, die Merkmale der Arbeitswohnung machen es auch entbehrlich.

Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Zeitablauf kann eine Diskrepanz zwischen den beiden schuldrechtlichen Typen nicht auftreten, weil das Vertragsverhältnis nur einheitlich aufgelöst werden kann.

Zu erörtern bleibt die Einordnung der Tatbestände der befristeten außerordentlichen Kündigung des Mietrechts (§§ 549, 567, 569, 570 BGB). Würde man diese als Fälle der arbeitsrechtlichen fristlosen Kündigung ansehen, ergäbe sich gegenüber den mietrechtlichen Auswirkungen eine Verschärfung, während bei der Behandlung dieser mietrechtlichen Beendigungsgründe als normale arbeitsrechtliche Kündigung die mietrechtlichen Folgerungen gemildert würden, d.h. der gesetzlich anerkannte Schutz würde insoweit vermindert. Bei dieser Fragestellung handelt es sich jedoch nur um ein Scheinproblem, weil die Fälle im Mietrecht, die eine befristete außerordentliche Kündigung nach sich ziehen können, bei der echten Werkwohnung nicht zutreffen. Zur grundlosen Verweigerung der Untermiete (§ 549 BGB) siehe oben³³³). Nach § 567 S. 1 BGB ist die Kündigung eines über 30 Jahre abgeschlossenen Mietverhältnisses nach 30 Jahren möglich. Die Arbeitswohnung ist aber wegen ihrer sachlichen Verknüpfung mit der Arbeitsleistung stets dann zurückzugeben, wenn auch das Arbeitsverhältnis endet und andererseits kann die Wohnung nicht unabhängig vom Fortbestehen des Arbeitsverhältnisses zurückverlangt werden. Daraus ergibt sich zwingend, daß § 567 S. 1 BGB nicht anwendbar ist,^{Der} § 567 S. 1 BGB wird durch die entsprechende Vorschrift des § 624 BGB verdrängt, nach der ein Arbeitsverhältnis - selbst wenn es

333) Vgl. oben § 6 IV, 1.

auf längere Zeit als fünf Jahre abgeschlossen wurde - nach Ablauf von fünf Jahren gekündigt werden kann. Beim Tod des Mieters (§ 569 BGB) kann es sich nur um den Tod des Arbeitnehmers handeln. Durch den Tod wird bereits nach Arbeitsrecht das Rechtsverhältnis sofort aufgelöst, so daß für eine weitere Überlassung des Werkzeugs "Arbeitswohnung" und damit für eine eigene Kündigung oder für ein Eintrittsrecht von Familienangehörigen (§ 569a BGB) kein Raum mehr ist. Die Versetzung von Beamten usw. (§ 570 BGB) als Kündigungsgrund scheidet ebenfalls aus, da der Arbeitnehmer nicht zu dem genannten Personenkreis gehört, der zu einem Dritten in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis steht.

b) Die Auswirkung der Kündigung auf die Arbeitswohnung

Die Folge der Vertragsauflösung ist die Beendigung des gesamten Vertrages. Es entfällt damit auch der Rechtsgrund für das Innehaben der Wohnung, denn die vertragliche Wohnungsüberlassung ist ein Teil des Rechtsverhältnisses; eine getrennte Kündigung hinsichtlich der Wohnung ist nicht mehr nötig und sie ist auch nicht möglich.

Will der Arbeitnehmer den Vertrag nur insoweit kündigen, als es die Wohnungsüberlassung betrifft, etwa weil er anderwärts eine günstigere Wohnung gefunden hat, so steht dem die Vertragsgestaltung entgegen. Aus einem einheitlichen Vertrag können nicht einzelne Teile herausgelöst werden, ohne daß der übrige von den Parteien in dieser Weise geschlossene Vertrag nicht beeinträchtigt würde³³⁴⁾. Mit dem Aufgeben der Arbeitswohnung würde auch der arbeitsrechtliche Gehalt des Vertrages sinnlos, denn ohne das Bewohnen der Arbeitswohnung kann das Arbeitsverhältnis nicht mehr ordnungsgemäß durchgeführt werden.

334) Vgl. aber auch die Fußnote 324).

2. Die Beendigung des Rechtsverhältnisses mit Überlassung einer Lohnwohnung

Das Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Lohnwohnung kann nur einheitlich aufgelöst werden. Eine Spaltung des Rechtsverhältnisses - Fortbestand des mietrechtlichen Teiles und Auflösung des arbeitsrechtlichen Teiles oder umgekehrt - widersprüche, sofern keine andere Vereinbarung darüber getroffen worden wäre, dem Parteiwillen³³⁵⁾. Die Frage ist nun, welche Vorschriften, namentlich welche Fristen, dann zu gelten haben, wenn eine der Parteien eine ordentliche Kündigung aussprechen will, ferner aus welchen Gründen dieses Rechtsverhältnis außerordentlich gekündigt werden kann.

a) Die ordentliche Kündigung

Bereits in § 3 III wurde dargelegt, daß dem Arbeitsrecht wie dem Mietrecht Schutzcharakter zukommt. Dieser Schutzzweck wird insbesondere bei der Frage des Fortgeltens oder der Auflösung des Rechtsverhältnisses angesprochen. Da nun das Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Lohnwohnung doppeltypisch zugeordnet werden kann, ist es auch folgerichtig geboten, einen doppeltypischen Schutz zu gewähren. Dies zeigt sich auch bei der Erwägung, daß andernfalls der gesetzgeberische Schutzgedanke zu leicht durch die Wahl solcher gemischten Rechtsverhältnisse umgangen werden könnte. Bei der Kündigung sind daher beide Rechtsbereiche zu berücksichtigen, bei verschieden starkem Schutz der weiterreichende. Dementsprechend ist bei unterschiedlich langen Fristen - vgl. z.B. § 565 Abs. 1 Nr. 3 BGB n.F. einerseits und § 621 Abs. 2 BGB andererseits - die längerlaufende zu beachten.

335) Bettermann, K.A.: MSchG. § 21 Anm. 66; Roquette, H.: MSchG. § 21 Anm. 6.

b) Die außerordentliche Kündigung

Folgte man Schnorr von Carolsfeld³³⁶⁾, nach dem das Rechtsverhältnis durch den arbeitsrechtlichen Teil geprägt wird, so könnte nur aus Gründen, die eine außerordentliche arbeitsrechtliche Kündigung rechtfertigten, das Rechtsverhältnis aufgelöst werden. Nun ist es aber dem Arbeitgeber, der eine Lohnwohnung überläßt, nicht zuzumuten, eine drohende Verschlechterung seiner Wohnung ohne geeigneten Rechtsbehelf hinzunehmen (Fall des § 553 BGB). Dem Arbeitnehmer und Wohnungsinhaber müssen auch rechtliche Möglichkeiten zur Verfügung stehen, wenn ihm der Gebrauch der Wohnung nicht oder nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird (Fall des § 542 BGB), wenn sich die überlassene Lohnwohnung als gesundheitsgefährdend herausstellt (vgl. § 544 BGB) oder wenn ihm die Untervermietung nicht gestattet wird (vgl. § 549 BGB). Bei der Lohnwohnung ist es nicht möglich, diese Fälle als außerordentliche arbeitsrechtliche Kündigungsgründe zu qualifizieren³³⁷⁾, wie das bei der Arbeitswohnung zum Teil möglich war, weil es - wie oben in § 3 III. bereits ausgeführt wurde - hierfür an einem inneren Grund fehlt, die Wohnungsüberlassung in die arbeitsrechtlichen Verpflichtungen einzubeziehen. Es bleibt daher nur übrig, will man die Parteien in Fällen dieser Art nicht ohne wirksame rechtliche Sanktionsmöglichkeiten lassen, auch diese mietrechtlichen Gründe als Auflösungsgründe anzuerkennen.

Eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug (§ 554 BGB) ist bei dem Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Lohnwohnung überhaupt nur insoweit denkbar, als neben die Dienste eine ergänzende Geldzahlung als Gegenleistung für die Wohnungsüberlassung hinzutritt. Bei dieser Geld-

336) Arbeitsrecht, S. 176.

337) So aber Fischer, B.: Gegenseitige Verträge mit Typenvermengung. Diss. Marburg, 1931, S. 41; Stadler, H.: Werkwohnung, S. 96; Bettermann, K.A.: MSchG. § 21 Anm. 24 ff.

leistung handelt es sich, jedenfalls wenn sie im Verhältnis zum Wohnungswert nur geringfügig ist, um eine Nebenleistung. Der § 554 BGB betrifft jedoch offensichtlich den Fall, daß die Geldleistung die Hauptgegenleistung für die Wohnungsüberlassung ist. Das trifft bei dem Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Lohnwohnung ~~gegen~~ nicht zu, Hauptleistung sind vielmehr die Dienste; werden diese zu spät angeboten, so greifen die arbeitsrechtlichen Verzugsvorschriften ein, die kein Recht zur außerordentlichen Kündigung geben, sondern nur eine Schadensersatzpflicht begründen. Es wäre nun wenig sachgerecht, dem Arbeitgeber ein außerordentliches Kündigungsrecht zuzugestehen, wenn der Arbeitnehmer und Wohnungsinhaber nur mit der Nebenleistung in Verzug gekommen ist, denn dann wäre die Sanktion bei einer verzögerten Nebenpflicht stärker als bei der Hauptpflicht. Nach dem Gesamtzweck des Vertrages kann daher eine Kündigung nach § 554 BGB nicht ausgesprochen werden.

Bei besonders langlaufenden Verträgen hat das Gesetz in § 624 bzw. § 567 S. 1 BGB ein außerordentliches befristetes Kündigungsrecht vorgesehen. Die Vorschrift, bei Mietverträgen über 30 Jahren eine außerordentliche Kündigung zu gestatten, wurde aus volkswirtschaftlichen Gründen für notwendig erachtet, um die Erbmiete u.ä. auszuschalten³³⁸⁾. Dagegen dient § 624 BGB dazu, die übermäßige Beschränkung der persönlichen Freiheit des Arbeitnehmers zu verhindern³³⁹⁾. Damit sind in § 624 BGB die von unserer Rechtsordnung besonders anerkannten Belange der Einzelpersönlichkeit geschützt, die den Erwägungen zu § 567 S. 1 BGB vorgeordnet sind. Ein Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Lohnwohnung ist daher, wenn es für die Lebenszeit eines Arbeitnehmers oder für längere Zeit als fünf Jahre abgeschlossen wurde, bereits nach Ablauf von fünf Jahren für den Arbeitnehmer kündbar.

338) Motive II, S. 413.

339) Enneccerus-Lehmann: Recht der Schuldverhältnisse. 15. Auflage, Tübingen 1958, § 148 A V 2 = S.633; Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann: BGB. § 624 Anm. I (RdNr.1).

Das beim Tod des Mieters den Erben eingeräumte Kündigungsrecht (§ 569 BGB) hat für das Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Lohnwohnung keine Bedeutung, weil bereits nach § 613 S. 1 BGB mit dem Tod des Arbeitnehmers das gesamte Rechtsverhältnis erlischt.

3. Beendigung des Rechtsverhältnisses mit Überlassung einer Vorzugswohnung

Hierbei sind mehrere Verträge gegeben³⁴⁰⁾, wobei für jeden Vertrag einschließlich der Beendigungsgründe das Recht seines Typus' gilt. Über die verbindende Brücke des Bedingungs-zusammenhanges endigt dann gleichzeitig der andere Vertrag.

In der Regel ist der Bedingungs-zusammenhang jedoch einseitig, d.h. die Überlassung der Wohnung ist an das Bestehen des Arbeitsvertrages geknüpft, nicht aber umgekehrt³⁴¹⁾. Das ergibt sich daraus, daß die Überlassung einer Vorzugswohnung als soziale Vergünstigung anzusehen ist, so daß der Arbeitnehmer^{aus dem Arbeitsverhältnis} zwar ein Recht, aber keine Pflicht zum Bewohnen hat. Daher kann der Arbeitnehmer das Mietverhältnis kündigen und aus der Wohnung ausziehen, ohne daß davon die Arbeitsleistung und der Arbeitsvertrag betroffen wird. Grundsätzlich gilt das gleiche auch für die Kündigung des Mietverhältnisses seitens des Arbeitgebers (z.B. § 553 BGB bei vertragswidrigem Gebrauch), aber wegen der Natur der Wohnung als Sozialleistung wird oft in den Verträgen eine vertragliche Kündigungsbeschränkung des Mietverhältnisses seitens des Arbeitgebers für die ordentliche Kündigung enthalten sein³⁴²⁾.

340) Vgl. oben § 3 IV.

341) Vgl. "Mietverträge über Werkwohnungen". In: Heidelberger Musterverträge, H.17, S.2, § 2 Abs. 2 (Werkmietvertrag über eine leere Wohnung); Stadler, H.: Werkwohnung, S.155 (Mustervertrag für eine Werkmietwohnung).

342) Burkhardt (Die zweite Mietrechtsnovelle. In: BB 64, 771-779 (775)) und Ehrenforth (Kündigung von Werkwohnungen. In: BB 64, 1441-1447) meinen, eine solche Vereinbarung sei im Regelfall gegeben, während Papenheim (Arbeitsrechtlicher Kündigungsschutz für Werkwohnungen in den weißen Kreisen? In: BB 65, 246-247 (246)) der Ansicht ist, bei einer solchen Regelung handle es sich um einen Ausnahmefall. Dieser Streit ist müßig, denn es kann nur auf den Parteiwillen im Einzelfall ankommen.

4. Einzelfragen

a) Unternehmerwechsel

Ist erkennbar, daß bei einer Betriebsveräußerung der Parteiwille des neuen Unternehmers und der der Betriebsangehörigen dahin geht, das Rechtsverhältnis fortzusetzen, dann beurteilt sich auch die Überlassung der Werkwohnungen nach den bisherigen Vereinbarungen³⁴³⁾. Zu erörtern bleibt die Frage, wie zu verfahren ist, wenn die gesamte Belegschaft, nicht aber das gesamte Sachvermögen, insbesondere nicht die Werkwohnungen übernommen werden.

- aa) Der Entschluß des Erwerbers, die Arbeitswohnung trotz ihrer unmittelbaren Betriebsbezogenheit nicht mitzuübernehmen, kann durch eine geplante Neuorganisation oder durch eine beabsichtigte Betriebsumstellung veranlaßt sein. Damit ergibt sich, daß die Weiterführung des Rechtsverhältnisses in der bisherigen Form nicht möglich ist. Um die Ansprüche aus § 324 BGB zu verhindern, ist daher vom alten oder neuen Ar-

343) Die überwiegende Meinung stellt auf den Parteiwillen ab und lehnt den automatischen und zwingenden Eintritt des neuen Arbeitgebers und Betriebsinhabers in das Arbeitsverhältnis ab: Enneccerus-Lehmann: Recht der Schuldverhältnisse, 15. Aufl., Tübingen 1958, § 146 II, 3, S. 619; Denecke in BGB-RGRK, 11. Aufl., § 613 Anm. 2; Fitting-Kraegeloh-Auffahrt: BetrVG. § 53 Anm. 31; Galperin-Siebert: BetrVG. 4. Aufl., § 1, S. 50 ff.; Hueck, A.: KSchG., 4. Auflage, München-Berlin 1964, § 1 Anm. 38a; Hueck in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 514 ff.; Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 30 und 299; Staudinger-Nipperdey-Mohnen-Neumann: BGB., 11. Auflage, § 613 Anm. 18 f. Vgl. auch BAG v. 26.5.55, BAGE 2, 127 (im übrigen aber brauchte das BAG zu der streitigen Frage bisher noch nicht ausdrücklich Stellung zu nehmen; vgl. BAG v. 29.11.1962, JZ 63, 759 mit Anm. Brecher).

Die gegenteilige Meinung vertreten: Brecher, F.: Anm. zu BAG v. 29.11.1962. In: JZ 1963, S. 758; ders., Vertragsübergang, Betriebsnachfolge und Arbeitsverhältnis. In: FschR. für Schmidt-Rimpler, 1957, S. 181 ff.-236; Dietz, R.: BetrVG. 3. Aufl., München-Berlin 1960, § 1 Anm. 69; Herschel, W.: Entwicklungstendenzen des Arbeitsrechts. In: RdA 1956, S. 161-168 (165); Nikisch, A.: Arbeitsrecht Bd. 1, S. 659 ff.

beitgeber das gesamte Rechtsverhältnis zu kündigen (wobei die Frage der Sozialwidrigkeit zu beachten ist), wenigstens aber eine Änderungskündigung auszusprechen.

- hb) Das Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Lohnwohnung ragt in zwei Sphären. Bei Unternehmerwechsel wird nur ein Teil des Rechtsverhältnisses, nämlich der arbeitsrechtliche Teil, unmittelbar berührt. Würde man eine Spaltung des Rechtsverhältnisses anerkennen, dann hätte dies zur Folge, daß der neue Unternehmer die Wohnung nicht als Entgelt für die Arbeitsleistung überlassen könnte, der alte Unternehmer aber für die Wohnung keine Arbeitsleistung erbracht bekäme.

Eine Aufrechterhaltung in der Weise, daß beide Vertragsteile selbständig würden und durch die neutrale Geldleistung jeweils zu ergänzen wären, scheitert ohne eine entsprechende Parteivereinbarung an dem auch in § 139 BGB zum Ausdruck gekommenen Rechtsge danken, denn eine solche Auslegung und Aufrechterhaltung eines teilweise unmöglichen Rechtsgeschäftes läge nicht mehr im Rahmen des ursprünglichen Schuldverhältnisses, es wäre dann vielmehr ein anderes³⁴⁴⁾. Daher ist auch für die Lohnwohnung eine Kündigung oder eine Änderungskündigung erforderlich, sofern nicht die Parteien eine anderweitige Vereinbarung treffen.

- cc) Das Arbeitsverhältnis, wegen dessen die Vorzugswohnung gewährt wird, ist von der Wohnungsüberlassung sachlich unabhängig. Daher steht einer Anwendung der allgemeinen Grundsätze über den Betriebsübergang auf dieses Rechtsverhältnis nichts entgegen. Mit Eintritt eines Unternehmerwechsels entfällt jedoch für die Vorzugswohnung infolge des Eintritts der auflösenden Bedingung der Rechtsgrund ihrer Überlassung. Andererseits ist zu bedenken, daß der frühere Unternehmer

344) Vgl. Palandt-Danckelmann: BGB. § 275 Anm. 5

die Wohnungen nicht mehr zu betrieblichen Zwecken benötigt. Er aber war es, der die Zweckwidmung der Wohnung durch den Teilverkauf seines Unternehmens aufhob. Daher scheint es vertretbar, aus nachwirkender Fürsorgepflicht die Verpflichtung des früheren Unternehmers zum Abschluß eines selbständigen Mietvertrages herzuleiten.

- b) Verkauf des Grundstücks, auf dem sich die Werkwohnung befindet

Der umgekehrte Fall wie bei a) ist gegeben, wenn der Unternehmer seinen Betrieb weiterführt, aber das Hausgrundstück mit den Werkwohnungen veräußert. Hier ist zu fragen, welche Auswirkungen sich daraus auf das gesamte Rechtsverhältnis ergeben, ferner, ob § 571 BGB anwendbar ist.

- aa) Wird das Haus, in dem sich die Arbeitswohnung befindet, verkauft, so ist zu unterscheiden, ob infolge des Verkaufs die vertraglich übernommene Arbeitsleistung unmöglich wird (z.B. Verkauf des Heizkesselhauses zusammen mit der dazugehörigen Heizerrwohnung, weil der Betrieb an eine Fernheizanlage angeschlossen werden soll) oder ob die Arbeitsleistung auch weiterhin erbracht werden kann, sofern der Arbeitgeber nur eine andere Wohnung in der Nähe der Arbeitsstätte zur Verfügung stellt. Im letzteren Fall werden die Rechte und Pflichten aus dem Arbeitsverhältnis nicht berührt, denn der Arbeitgeber kann, weil dadurch berechnigte Interessen des Arbeitnehmers nicht verletzt werden, ihm kraft seiner Direktionsbefugnis eine andere, gleichwertige Wohnung zuweisen. Wird dagegen das Gebäude, in dem sich die Arbeitswohnung befindet, verkauft, z.B. weil es betriebstechnisch auf Grund von Rationa-

lisierungsmaßnahmen nicht mehr notwendig erscheint, dann ist das Rechtsverhältnis im vereinbarten Umfang nicht mehr durchführbar: Die Überlassung der Wohnung und die Pflicht zum Bewohnen dieser Wohnung entfallen auf Grund der tatsächlichen Verhältnisse, so daß eine Vertragsänderung oder Kündigung notwendig ist. Der § 571 BGB ist nicht anwendbar, weil der Arbeitnehmer dem Erwerber gegenüber sich nicht zum Bewohnen der Wohnung und damit zusammenhängend nicht zur Leistung von Diensten verpflichtet hat und weil dieser dem Arbeitnehmer nicht die Gewährung der Wohnung als Entgelt für die Arbeitsleistung versprochen hat. Nach § 571 BGB kann eben kraft Gesetzes nur die an sich unpersönliche Sachgewährungspflicht auf den Erwerber übergehen, nicht aber die personenrechtlich ausgerichtete Arbeitsverpflichtung³⁴⁵⁾. Gerade letztere prägt aber das Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Arbeitswohnung, denn die Wohnungsüberlassung ist gerade durch ihre Zuordnung zur Arbeitsleistung gekennzeichnet. Daher geht beim Verkauf des Grundstücks mit der Arbeitswohnung nicht das Rechtsverhältnis auf den Erwerber über.

- bb) Bei der Lohnwohnung würde die Anwendung von § 571 BGB eine Vertragsspaltung bewirken, wobei sich dann aber ergäbe, daß dem Erwerber des Hauses die Dienste als Gegenleistung für die Wohnung nicht geleistet werden könnten und andererseits der Unternehmer nicht die Wohnung als Entgelt für die Dienste gewähren könnte. Da der Vertrag mit Überlassung einer Lohnwohnung ein einheitlicher Vertrag ist, kann er nicht ohne Willen der Parteien in zwei selbständige Verträge zerlegt werden, bei denen

345) Bettermann, K.A.: MSchG. § 21 Anm. 36, 37.

die weggefallene Gegenleistung durch eine Geldleistung vervollständigt werden müßte³⁴⁶⁾. Daher kann der Unternehmer das Grundstück mit der Lohnwohnung erst verkaufen, wenn er den Vertrag bezüglich dieser Wohnung rechtzeitig beendet³⁴⁷⁾ oder mit dem Erwerber vereinbart, daß dieser diese Lohnwohnung an die bisherigen Bewohner wie bisher überläßt³⁴⁸⁾. Andernfalls würde der Unternehmer die weitere Durchführung des Vertrages in von ihm zu vertretender Weise unmöglich machen³⁴⁹⁾.

- cc) Die Vorzugswohnung wird in der Regel auf Grund eines einseitig bedingten Mietvertrages überlassen, so daß eine etwaige Beendigung des Mietverhältnisses die Verpflichtung zur Arbeitsleistung nicht berührt. Daher ist also das Schicksal des Mietverhältnisses von dem des Arbeitsverhältnisses unabhängig, so daß einer Anwendung von § 571 BGB nichts im Wege steht.

c) Pensionierung des Betriebsangehörigen

Die Vorzugswohnung wird als soziale Vergünstigung überlassen. Sie ist eine Nebenleistung auf Grund des Arbeitsverhältnisses. Infolge der Pensionierung besteht aber die Bindung zwischen dem Unternehmen und dem ausgeschiedenen Arbeitnehmer nicht mehr. Allerdings geht

346) So aber Fränkel, R.: Zwitterverträge. Diss. Jena 1913, S. 47; auch wohl Beßler: Das Recht der Werkwohnungen, S. 22.

347) Ebenso Rößler, K.: Die doppeltypischen Verträge. Diss. Tübingen 1926, S. 43.

348) Daß die Werkwohnung dann von einem Dritten gewährt wird, schadet nicht. Es liegt dann rechtlich in der Durchführung wie bei den werkgeforderten Wohnungen; vgl. oben § 2 IV; ebenso Stadler, H.: a.a.O., S. 95.

349) Vgl. oben § 6 I, 1.

die neuere betriebliche Sozialpolitik in Richtung auf die Verdichtung der Beziehungen des Verhältnisses Unternehmer - Betriebsangehöriger, so z.B. durch betriebliche Pensionskassen, weitere Teilnahme der Arbeitnehmer an Betriebsausflügen, weiterer verbilligter Bezug der Werksprodukte, soweit es nach deren Natur in Frage kommt. Daher liegt es auch in dieser Richtung, die Werkwohnung aus nachwirkender Fürsorgepflicht weiter zu überlassen³⁵⁰⁾. Voraussetzung ist jedoch eine entsprechende Vereinbarung.

Diese Erwägungen scheiden bei der Arbeitswohnung aus. Wegen ihrer Bindung an eine betriebliche Funktion ist sie nur dem zu gewähren, der den Arbeitsplatz ausfüllt. Eine Gewährung an einen Pensionär ist entsprechend dem Sinn des Vertrages mit Überlassung einer Werkwohnung ausgeschlossen. Auch die Lohnwohnung kann nach Beendigung der Arbeitsverpflichtung nicht ohne Vertragsänderung weiter belassen werden, denn die Gewährung dieser Wohnung ist Entgelt und daher auf Grund der entfallenen Arbeitsverpflichtung nicht mehr zu leisten.

350) Betriebssoziologisch gesehen dienen solche Maßnahmen der Verbesserung des Betriebsklimas, bewirken infolge des Vorteils einer dauernden Wohnung eine Bindung der Arbeitnehmer an das Unternehmen, wodurch auch die mit jedem Arbeitsplatzwechsel verbundenen Kosten für das Unternehmen eingeschränkt werden.

II. Die Anwendung mietrechtlicher Schutzbestimmungen zugunsten des Arbeitnehmers nach beendetem Arbeitsverhältnis

Unbeschadet der teilweisen Aufhebung des Mieterschutzgesetzes durch das Erste Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 29. Juli 1963³⁵¹⁾, galt zunächst auch noch in den sog. "weißen Kreisen", d.h. in den kreisfreien Städten Landkreisen und den Gemeinden eines Landkreises, in denen der Mieterschutz und die Mietpreisbindung aufgehoben sind und in denen das neue soziale Mietrecht gilt, das Mieterschutzgesetz für die Werkwohnungen fort (§ 54 Abs. 2 S. 2 MSchG i.d.F. des Ersten Änderungsgesetzes). Durch das Zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964³⁵²⁾, ist die Rechtslage hinsichtlich der Werkwohnungen dem im übrigen geltenden Rechtszustand angepaßt worden, so daß jetzt auch für die Werkwohnungen in den "weißen Kreisen" ein anderes Recht gilt, als für die Werkwohnungen innerhalb der sog. "schwarzen Kreise", d.h. in den Kreisen, in denen noch das alte Mieterschutzgesetz anzuwenden ist. Erst mit dem endgültigen Außerkrafttreten des Mieterschutzgesetzes, das zum 1.1.1966 vorgesehen ist (§ 54 Abs. 1 MSchG)³⁵³⁾ wird im Mietrecht wieder ein einheitlich anzuwendendes Recht gegeben sein. Zum jetzigen Zeitpunkt ist daher auf beide Regelungen einzugehen.

1. Das für einen Teil der Werkwohnungen in den "schwarzen Kreisen" noch geltende Mieterschutzgesetz

a) Der Geltungsbereich des Mieterschutzgesetzes für Werkwohnungen

In §§ 20 und 21 MSchG ist die grundsätzlich bestehende

351) BGBl I, S. 505.

352) BGBl I, S. 457.

353) Nach einem Beschluß des Bundeskabinetts ist die Vorlage eines Gesetzentwurfes zu erwarten, der den Termin zum 1.1.1968 hinausschieben soll.

Pflicht zur Rückgabe der Werkwohnung bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses eingeschränkt. Dabei sind diese Vorschriften auch dann anwendbar, wenn es sich um Wohnungen handelt, die gemäß § 31a und § 31b MSchG³⁵⁴⁾ an sich nicht mehr dem Mieterschutz unterliegen³⁵⁵⁾. Diese Ausdehnung des Anwendungsbereiches für Werkwohnungen ergibt sich entgegen Bettermann³⁵⁶⁾ aus der gesetzlichen Formulierung: "Die Vorschriften der §§ 1 bis 19 und der 24 bis 31 (MSchG) sind nicht anzuwenden...". Damit ist gleichzeitig gesagt, daß die §§ 20 bis 23c MSchG weiterhin auf die im übrigen vom Mieterschutz befreiten Wohnungen anzuwenden sind. Jede andere Auslegung würde das Nichtaufzählen von §§ 20 bis 23c MSchG als sinnlos erscheinen lassen. Überdies ergibt die amtliche Begründung zu § 28 WBewG a.F.³⁵⁷⁾ eindeutig, daß die §§ 20 bis 23c MSchG vom Gesetzgeber bewußt nicht erwähnt wurden, um die Schutzvorschriften für Werk- und Betriebswohnungen im Interesse der Arbeitnehmer aufrecht zu erhalten.

354) In § 31a MSchG sind der steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungsbau i.S. des 1. und 2. WohnungsbauG und in § 31b MSchG der zwischen dem 21.6.1948 und dem 31.12.1949 bezugsfertig gewordene Wohnraum, der ohne öffentliche Mittel i.S. des § 3 des 1. WohnungsbauG geschaffen worden ist, vom Mieterschutzgesetz ausgenommen.

355) Schopp-Groothold: MSchG. In: Handbuch des gesamten Mietrechts. Düsseldorf 1949. § 31a, Anm. 12; Hans, H.: MSchG und Geschäftsraummietengesetz. 6./7. Auflage, Münster 1956. § 31a, Anm. 3; Kiefersauer-Glaser-Brumby: Grundstücksmiere. 9. Auflage, Berlin 1962. § 31 MSchG Anm. 3; Roquette, H.: MSchG. München-Berlin 1956. § 31a Anm. 16; ders.: Mietrecht. 5. Auflage, Tübingen 1961, S. 414; Staudinger-Kiefersauer: BGB. Vorbem. zu § 535 Anm. 44a; LG Hagen v. 24.10.1958, ZMR 1959, S. 235; LG Essen v. 10.4.1959, ZMR 1960, S. 276; LG Düsseldorf v. 24.6.1955, ZMR 1957, S. 405 und v. 30.12.1957, ZMR 1958, S. 306.

356) MSchG. Tübingen 1950. Vorbem. 62 vor § 20. Ebenso Butz, H.H.: Unterliegen freifinanzierte Dienst- und Werkwohnungen dem Mieterschutz? In: BB 1957, S. 790 - 791; LG Nürnberg-Fürth v. 30.9.1957, ZMR 1958, S. 312; LG Hamburg v. 21.9.1959, ZMR 1960, S. 350.

357) Gem.Min.Bl.1950, S. 40; vgl. auch Roquette, H.: MSchG. § 31a Anm. 16, Fußn. 1.

b) Die Werkwohnungen in der Systematik des Mieterschutzgesetzes

Das Mieterschutzgesetz unterscheidet zwischen den Werkwohnungen, die "nur mit Rücksicht auf ein zwischen den Vertragsteilen bestehendes Dienst- oder Arbeitsverhältnis **v e r m i e t e t**" sind (§ 20 MSchG) und den Wohnungen, "die nur mit Rücksicht auf ein zwischen den Vertragsteilen bestehendes Dienst- oder Arbeitsverhältnis **ü b e r l a s s e n**" wurden und deren Überlassung ein Teil der für die Leistung der Dienste zu gewährenden Vergütung darstellt (§ 21 MSchG). Die erstere Art der Werkwohnungen wird in der Literatur allgemein als Werkmietwohnung, die zweite Art als Werkdienstwohnung bezeichnet³⁵⁸⁾.

Die Vorzugswohnung läßt sich unter den Tatbestand des § 20 MSchG subsumieren, während die Lohnwohnung, und in der Regel auch die Arbeitswohnung, die ja zumeist auch zugleich ein Teil des Lohnes sein wird, dem § 21 MSchG zuzuordnen sind³⁵⁹⁾. Hinsichtlich der erleichterten Auflösung des nach der Kündigung des Arbeitsverhältnisses ggf. kraft Gesetzes entstehenden Mietverhältnisses ist die Einordnung der einzelnen Arten von Werkwohnungen in die §§ 20, 21 MSchG wenig bedeutungsvoll, weil wegen der Verweisung von § 21 MSchG auf § 20 MSchG für beide die gleiche Regelung gilt.

c) Inhalt des Mieterschutzgesetzes für Werkwohnungen

Durch den Mieterschutz wird das freie Kündigungsrecht des Vermieters hinsichtlich der Wohnungsüberlassung be-

³⁵⁸⁾ Vgl. oben Fußnote 1.

³⁵⁹⁾ Oben in § 5 III. 2 der Arbeit wurde anlässlich der Verweisung des Arbeitsplatzschutzgesetzes auf das Mieterschutzgesetz schon ausgeführt, daß das Mieterschutzgesetz bei der Einteilung der Werkwohnungen lediglich von formellen Kriterien ausgeht und daher insbesondere die arbeitstechnische Eingliederung der Arbeitswohnung nicht berücksichtigt.

seitigt, andererseits wird jedoch das Recht des Unternehmers zur Kündigung des Arbeitsverhältnisses durch das Mieterschutzgesetz nicht eingeengt. Daraus ergibt sich, daß die vom Parteiwillen ursprünglich zusammenhängenden Verträge bzw. Vertragsbestandteile kraft ausdrücklicher gesetzlicher Vorschrift gespalten werden können und daß die Wohnungsüberlassung selbständig fortbesteht. Für die Arbeits- und Lohnwohnung folgt daraus, daß ein selbständiges Mietverhältnis kraft Gesetzes begründet wird³⁶⁰); bei der Vorzugswohnung entfällt der Bedingungs Zusammenhang, so daß die mietrechtliche Vereinbarung selbständig wird.

Gegen den Willen des Mieters kann der vermietende Arbeitgeber eine Aufhebung des Mietverhältnisses - nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses - nur durch Aufhebungsklage mit obsiegendem Urteil erreichen (§ 1 MSchG). Die Aufhebungsgründe sind im Gesetz abschließend aufgezählt (§§ 2 bis 4 MSchG). Für die Werkwohnungen hat der Gesetzgeber zugunsten des Arbeitgebers zwei Erleichterungen vorgesehen: Einmal kann der Mieterschutz überhaupt entfallen, so wenn der Arbeitnehmer bzw. Mieter durch sein Verhalten gesetzlich begründeten Anlaß zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses gegeben hat oder seinerseits das Arbeitsverhältnis gelöst hat, ohne daß ihm vom Arbeitgeber

360) Ebenso: Hans, H.: MSchG. § 21 Anm. 1; Kiefersauer-Glaser-Brumby: Grundstücksmitte. § 21 MSchG, Anm. 1; Roquette, H.: Werkwohnungen und Betriebswohnungen im Mietrecht. In: Deutsches Recht 1943, S. 929 - 931; Cranz: Die Hauswartwohnung. In: Haus und Wohnung 1948, S. 177 - 181. - Die von Nikisch (Arbeitsrecht, Bd. I, S. 395, Fußn. 14) gegen die Konstruktion des Rechtsverhältnisses mit Überlassung einer (Arbeits-)wohnung als reines Arbeitsverhältnis vorgebrachten Bedenken - die Entstehung eines Mietverhältnisses kraft Gesetzes sei eine künstliche Konstruktion - sind unbegründet, weil das MSchG als Sondergesetz auf Grund wirtschaftlicher Notwendigkeit auf den Bestandsschutz mehr achten mußte, als auf den Grundsatz der Vertragsfreiheit. Daß dieser Eingriff in die Systematik des Gesetzes daher "gequält" wirkt (so Bettermann, K.A.: MSchG. § 21 Anm. 80), steht daher nicht entgegen.

ein solcher Anlaß gegeben worden war (§ 20 S. 2 MSchG)³⁶¹⁾ zum anderen sind die Voraussetzungen für das Rückgabeverlangen gegenüber §§ 2 bis 4 MSchG erweitert (§§ 22 bis 23b MSchG)³⁶²⁾.

2. Die für die Werkwohnungen in den weißen Kreisen geltende Rechtslage

Die durch das Zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vor-

361) Die Auslegung des § 20 S. 2 MSchG ist in Literatur und Rechtsprechung inzwischen geklärt. Nach absolut h.M. muß das "Verhalten" i.S. § 20 S. 2 MSchG schuldhaft sein (BAG v. 28.11.1957, AP Nr. 4 zu § 20 MSchG mit insoweit zust. Anm. von Baumgärtel; Bettermann, K.A.: MSchG § 20 Anm. 87, 87; Geller, H.: Die Werkwohnung im Arbeitsrecht. AuR 1957, S. 234 - 239; Hueck in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht Bd. I, S. 297 Anm. 20; Kiefersauer-Glaser-Brumby: Grundstücksrechte. § 20 Anm. 8; Nikisch, A.: Arbeitsrecht Bd. I, S. 396; Roquette, H.: Mieterschutzgesetz. § 20 Anm. 10 ff.; Weimar, W.: Werkwohnung. AR-Blattei B IV 2; anderer Ansicht nur Stadler, H.: Die Werkwohnung, S. 111).

Der "gesetzlich begründete Anlaß" ist nach Bettermann (MSchG. § 20 Anm. 78 ff., 85), Hueck (a.a.O.), Hunn (Werkwohnung und Mieterschutz. AuR 1956, 103 - 107 (105)), Kiefersauer-Glaser-Brumby (a.a.O.), Nikisch (a.a.O.), Nipperdey-Mohnen-Neumann (§ 611 BGB Anm. VIII. 6 b = RdNr. 199) LAG Düsseldorf/Köln v. 25.10.1960, BB 1961, S. 180 und LAG Düsseldorf v. 7.6.1962, BB 1962, S. 1203 als Fall der außerordentlichen Kündigung, nach Roquette (MSchG § 20 Anm. 30) und OLG Stuttgart v. 11.11.1958 (Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1959, S. 6) als Fall der fristlosen Kündigung zu verstehen. Nur Endemann (Mieterschutz für Werkwohnungen. AuR 1953, S. 371) Hans (MSchG. § 20 Anm. 3), Greulich (Werkwohnungen. Haus und Wohnung 1952, S. 89) und Stadler (Die Werkwohnung. S. 123 - 132) sind der Meinung, daß überdies auch die Kündigungsgründe, die mit § 1 KSchG in Einklang stehen und die eine Kündigung sozial rechtfertigen, unter das Tatbestandsmerkmal "gesetzlich begründeter Anlaß" zu verstehen sind, während Nikisch diese von ihm ebenfalls vertretene Ansicht schon seit längerem aufgegeben hat (vgl. Mieterschutz für Werkwohnungen und Arbeitsgericht. In: BB 1951, S. 200 einerseits und ders., Arbeitsrecht, Bd. I, S. 397, Fußn. 20 andererseits).

362) Im Bergarbeiterwohnungsbaugesetz vom 23.10.1951 i.d.F. v. 4.5.1957, BGBI I, S. 418 sind die mieterschutzrechtlichen Bestimmungen modifiziert. Die nach § 4 a.a.O. Wohnungsberechtigten der Bergarbeiterwohnungen haben solange ein unkündbares Wohnrecht, wie ein zum Hausstand gehörendes Familienmitglied bei irgendeinem Arbeitgeber im Kohlenbergbau beschäftigt ist (§§ 8, 5 a.a.O.).

schriften³⁶³⁾ in das Bürgerliche Gesetzbuch eingefügten Bestimmungen sollen in den weißen Kreisen das Mieterschutzgesetz ersetzen. In ihnen ist eine erhebliche Verlängerung der Kündigungsfristen angeordnet (§ 565 Abs. 2 BGB n.F.), ferner hat nun der Mieter ein Recht zum Widerspruch gegen die Kündigung. Erhebt der Mieter Widerspruch, so erwächst ihm ein Anspruch darauf, daß das Mietverhältnis (gegebenenfalls zu anderen Bedingungen) fortgesetzt wird (§ 566 a BGB n.F., sog. "Sozialklausel"). Die allgemeinen Kündigungsvorschriften des § 565 Abs. 2 BGB n.F. gelten grundsätzlich auch für die Werkwohnungen, sofern nicht im Einzelfall einer der Sondertatbestände nach § 565b - 565e BGB n.F. vorliegt.

a) Der Begriff der Werkwohnung nach neuem Recht

Die neuen gesetzlichen Bestimmungen unterscheiden zwischen Wohnraum, der mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses³⁶⁴⁾ vermietet (§ 565b BGB), und Wohnraum, der im Rahmen des Dienstverhältnisses überlassen ist (§ 565e BGB)³⁶⁵⁾. Dabei fällt auf, daß die gesetzliche Formulierung in § 565b BGB insoweit dem § 20 S. 1 MSchG gleicht. Dementsprechend wollen z.B. auch Palandt-Gramm³⁶⁶⁾,

363) v. 14.7.1964, BGBl I, S. 457.

364) Das Tatbestandsmerkmal "Dienstverhältnis" ist hier wie in §§ 611 ff. BGB zu lesen; vgl. Mohnen, H.: Das Zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften, insbesondere das Recht der Werkwohnungen. In: RdA 1964, S. 314 - 317 (314).

365) Jedoch gelten für die Wohnungen, die vom Arbeitgeber überwiegend oder ganz mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet sind (möblierte Räume) oder in denen der Arbeitnehmer keinen eigenen Haushalt mit seiner Familie führt, nicht die mietrechtlichen Sonderbestimmungen für Werkwohnungen (vgl. § 565e, 2. Halbs. BGB), so daß mit Beendigung des Arbeitsverhältnisses auch das Wohnrecht entfällt (ähnlich: Ehrenforth, W.: Kündigung von Werkwohnungen. In: BB 1964, S. 1441 - 1447 (1442); wie hier: Mohnen, H.: a.a.O., S. 316).

366) Vorbem. 2a zu den §§ 565b - 565e.

Glaser³⁶⁷⁾, Ehrenforth³⁶⁸⁾ und Holtgrave³⁶⁹⁾ die in § 565b BGB umschriebenen Wohnungen ebenfalls als "Werkmietwohnungen" bezeichnen³⁷⁰⁾, wobei in Anknüpfung an § 565c S. 1 Nr. 2 BGB noch zwischen "funktionsgebundener" und "nicht funktionsgebundener" Werkmietwohnung unterschieden wird. Der § 565e BGB ist dem § 21 MSchG, wenn auch mit erheblichen Abweichungen, nachgebildet, denn es ist nun nicht mehr erforderlich, daß die Überlassung der Wohnung n u r durch das Dienstverhältnis veranlaßt war, und ferner ist jetzt auch unerheblich, ob die Überlassung einen Teil der für die Dienstleistung zu gewährenden Vergütung darstellt. Der in § 565e BGB umschriebene Begriff ist damit weiter als der durch § 21 MSchG erfaßte Sachverhalt. Wenn die oben genannten Autoren die durch § 565e BGB erfaßten Wohnungen trotzdem entsprechend den für die in § 21 MSchG erfaßten Wohnungen geprägten Ausdruck, nämlich "Werkdienstwohnungen", bezeichnen wollen, so ist das zumindest ungenau.

Die nach wirtschaftlichen Merkmalen typisierten Wohnungen sind wie folgt in die §§ 565b und 565e BGB einzuordnen: Die Vorzugswohnung gehört, was nicht näher begründet zu werden braucht, zu § 565b BGB. Nach den Ausführungen in § 3 II dieser Arbeit sind die Arbeitswohnungen dem § 565e BGB zuzuordnen, weil die Arbeitswohnung niemals eigenständig, sondern entsprechend ihrer Eigenschaft als Arbeitsgerät stets im Rahmen eines Arbeitsverhältnisses überlassen wird. Dieser Zuordnung widerspricht jedoch der § 565c S. 1 Nr. 2 BGB, wenn dort für die Wohnungen, die mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet sind, ausgeführt ist, daß besondere Kündigungsfristen u.a. dann gelten, "wenn das Dienstverhältnis seiner Art nach die Überlassung des

367) Das mietrechtliche Schlußgesetz. In: MDR 1964, S. 800 - 806 (803).

368) a.a.O., S. 1445.

369) Die Beendigung der Mietverhältnisse über Wohnraum nach neuem Recht. In: Der Betrieb 1964, S. 1097 ff. (1101).

370) Anders Mohnen a.a.O., S. 314: "Reine Werkwohnungen".

Wohnraums, der in unmittelbarer Beziehung ... zur Dienstleistung steht, erfordert hat". Der Gesetzgeber hat hierbei verkannt, daß Fälle dieser Art stets als Arbeitswohnung zu qualifizieren sind, so daß für eine mietweise Überlassung kein Raum ist.

Die Lohnwohnung ist hingegen nicht zu § 565b BGB zu rechnen, denn diese Vorschrift geht offensichtlich vom Abschluß zweier Verträge aus. Andererseits ist die Lohnwohnung auch kein Anwendungsfall von § 565e, denn "im Rahmen eines Dienstverhältnisses", also eingeordnet in ein Dienstverhältnis, ist sie ja gerade nicht, und die Überlassung der Lohnwohnung ist auch keine dienst- oder arbeitsvertragliche Nebenpflicht, vielmehr entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen eine der Hauptpflichten. Damit ergibt sich, daß die Lohnwohnung, weder unter § 565b noch § 565e BGB zu subsumieren ist, so daß insoweit eine Lücke im Gesetz besteht. Die Frage begegnet jedoch keinen praktischen Schwierigkeiten, denn nach dem Willen des Gesetzgebers sollen für die in § 565b und in § 565e geregelten Fälle die gleichen Rechtsfolgen gelten. Daher kann für die Lohnwohnung, die gedanklich zwischen der Arbeits- und der Vorzugswohnung steht, nichts anderes gelten.

- b) Die besonderen Kündigungsfristen und die besonderen Regelungen des Widerspruchsrechts für Werkwohnungen

Die §§ 565b ff. BGB sollen dem besonderen Interesse des Unternehmers an der Rückgabe der Werkwohnung nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses gegenüber den ebenfalls berechtigten Interessen des Arbeitnehmers und Wohnungsinhabers Rechnung tragen, nämlich durch Kürzung der Kündigungsfristen (§ 565c BGB) und durch Sonderbestimmung

hinsichtlich der Sozialklausel (§ 565d BGB)³⁷¹⁾. So gilt z.B. im Falle der Kündigung einer für weniger als 10 Jahre überlassenen Werkwohnung, die auf unbestimmte Zeit überlassen war (§ 565c S. 1 Nr. 1 BGB) oder, was gleichzustellen ist, wenn bei der Wohnungsüberlassung vereinbart war, daß sie zusammen mit dem auf unbestimmte Zeit vereinbarten Arbeitsverhältnis endigen soll³⁷²⁾, eine Kündigungsfrist von nur knapp 2 Monaten, wenn der Wohnraum für einen anderen Arbeitnehmer dringend benötigt wird, und ebenso ist auch die Frist zur Erhebung des Widerspruches abgekürzt (§ 565d Abs. 2 BGB). Im Fall der "funktionsgebundenen" Wohnung ist die Sozialklausel zu Recht sogar ganz ausgeschlossen (§ 565a Abs. 3 Nr. 1 BGB) und die Kündigungsfrist auf etwa 1 Monat - spätestens vom 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf desselben Monats - herabgesetzt, sofern die Wohnung für einen anderen Arbeitnehmer benötigt wird, denn andernfalls würde nicht nur die Wohnung ihrer Zweckbestimmung entzogen, sondern darüber hinaus auch der betriebliche Arbeitsprozeß unmittelbar beeinträchtigt werden. Ebenfalls ist die Sozialklausel ausgeschlossen, wenn der Betriebsangehörige das Arbeitsverhältnis gelöst hat, "ohne daß ihm von dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeter Anlaß gegeben war, oder (er) durch sein Verhalten dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeten Anlaß zur Auflösung des Dienstverhältnisses gegeben hat" (§ 565d Abs. 3 Nr. 2 BGB). Diese Vorschrift stimmt mit § 20 S. 3 MSchG sinngemäß

-
- 371) Diese Sonderbestimmungen zugunsten des Unternehmers gelten jedoch dann nicht, wenn der Unternehmer für den Bau von Werkwohnungen öffentliche Mittel aufgenommen hatte (vgl. § 24 des I. WoBauG und § 53 des II. WoBauG) und das Mietverhältnis länger als 5 Jahre bestand; denn der Unternehmer war, wie oben (§ 4 I, 1) ausgeführt wurde, verpflichtet, mit seinen Betriebsangehörigen nur Mietverträge abzuschließen, die nach Ablauf von 5 Jahren von dem Dienstverhältnis unabhängig wurden. Nach Ablauf dieser 5-Jahres-Frist sind daher grundsätzlich nur die allgemeinen Vorschriften anwendbar. Jedoch gilt die Sonderstellung solcher Werkwohnungsmietverhältnisse nur bis zum 31.12.1984, weil § 24 des I. WoBauG und § 53 des II. WoBauG zu diesem Zeitpunkt außer Kraft treten (Art IV Abs. 2 S. 1 des Änderungsgesetzes).
- 372) Ebenso Holtgrave, W.: Die Beendigung der Mietverhältnisse über Wohnraum nach neuem Recht. In: Der Betrieb 1964, S. 1097 - 1105 (1101).

genau überein, so daß zur Auslegung auf die zu § 20 S. 2 MSchG entwickelten Gedanken zurückgegriffen werden kann (vgl. § 8 II, 1 c).

III. Der Räumungs- und Vollstreckungsschutz bei Werkwohnungen

1. Der Räumungsschutz in den schwarzen Kreisen

Wie oben (II, 1,a) dargelegt, unterliegen alle Werkwohnungen in den schwarzen Kreisen dem Mieterschutzgesetz, so daß sich die Anordnung einer Räumungsfrist in dem Mietaufhebungs- und Räumungsurteil nicht nach § 721 ZPO a.F., sondern nach § 5a MSchG bemißt. Danach muß grundsätzlich in dem Urteil eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist von Amts wegen gewährt werden, es sei denn, daß hiermit für den Vermieter unbillige Härten verbunden wären oder daß die Versagung der Frist keine unbillige Härte für den Mieter darstellt. Zur Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffes der "angemessenen Räumungsfrist" ist u.a. auch auf die wirtschaftliche Zweckbestimmung und die Art der Zweckbestimmung der Werkwohnung zurückzugreifen.

2. Der Vollstreckungsschutz in den schwarzen Kreisen

Infolge des Wohnungsmangels und der damit verbundenen Schwierigkeit, eine Ersatzunterkunft zu finden, würde die Vollstreckung aus dem Aufhebungsurteil wegen des Herausgabeanspruchs häufig zur Obdachlosigkeit des Vollstreckungsschuldners führen. Daher wurden in §§ 30 und 31 WBewG zusätzlich Vollstreckungsvorschriften geschaffen³⁷³⁾, deren Geltungs-

373) Das Verhältnis der §§ 30, 31 WBewG zu § 765a ZPO ist bestritten. Nach Roquette (Mietrecht, S. 472) und Hans (Das neue Mietrecht in den weißen Kreisen. München 1963. Art II Ziff. 4 ÄndG Anm. 4a) wird die allgemeine Vorschrift des § 765a ZPO durch den speziellen Vollstreckungsschutz für den Bereich der Räumungsvollstreckung

dauer mit dem des Mieterschutzgesetz gekoppelt sind (§ 38 Abs. 2 WBewG).

Wie oben in § 4 IV, 1 dieser Arbeit bereits erwähnt, erfaßt das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz nur noch einen Teil aller Wohnungen. Die Regelung des Vollstreckungsschutzes in diesem Gesetz scheint daher dafür zu sprechen, daß diese Vollstreckungsschutzvorschriften auch nur bei solchen Wohnungen anzu-

Fortsetzung Fußnote 373)

von Wohnungen verdrängt. Anders aber die h.M., nach der § 765a ZPO neben §§ 30, 31 WBewG selbständige Bedeutung hat, denn beide Regelungen seien in den Voraussetzungen und Folgen zu unterschiedlich, um die eine Vorschrift als *lex specialis* der anderen anzusehen (Bobrowski, P.: Werk- und werkgeförderte Wohnungen in Recht und Praxis. Hamburg 1955, S. 160; Fellner-Fischer: WBewG. 3. Auflage, München-Berlin 1956. § 30 Anm. 1 (RdNr. 3a); Weitnauer: Der Räumungsvollstreckungsschutz nach §§ 30, 31 WBewG. In: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1954, S. 193 - 199). Dem ist zuzustimmen, denn bei § 765a ZPO ist unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers eine Härte Voraussetzung, die mit den guten Sitten unvereinbar ist, dagegen ist bei §§ 30, 31 WBewG darauf abgestellt, ob eine anderweitige angemessene oder, bei dringendem Bedarf, eine anderweitige ausreichende Unterbringung gewährleistet ist. Auf Grund von §§ 30, 31 WBewG kann nur eine einstweilige Einstellung erfolgen, nach § 765a ZPO ist auch die Aufhebung - ganz oder teilweise -, die einstweilige Einstellung oder völlige Untersagung der Zwangsvollstreckung möglich. Auf Grund dieser Verschiedenartigkeit erscheint es nicht befriedigend, daß neben den §§ 30, 31 WBewG, die einen zusätzlichen Schutz des Vollstreckungsschuldners gewährleisten sollen, der Vollstreckungstatbestand ausgeschaltet sein soll, der die besonders krassen Fälle erfassen soll.

Die Vorschrift zur Bewilligung einer Räumungsfrist nach § 5a MSchG ist durch den mit §§ 30, 31 WBewG eingeführten Vollstreckungsschutz nicht geändert worden. Die § 5a MSchG und § 30 WBewG stehen selbständig nebeneinander, da die Voraussetzungen zu verschieden sind, um Subsidiarität anzunehmen (Hans, H.: WBewG. 2. Auflage, Münster/W. 1958. § 30 Anm. 2; Fellner-Fischer: a.a.O. § 30 Anm. 1 (RdNr. 3)). Beide Verfahren sind auch von einander unabhängig, so daß das Vollstreckungsschutzverfahren im Anschluß an die Bewilligung einer Räumungsfrist durchgeführt werden kann, doch ist es nicht Voraussetzung (vgl. Bauknecht, O.: Einzelfragen des neuen Räumungsvollstreckungsschutzes, insbes. des Räumungsvergleiches. In: NJW 1954, S. 52 - 56).

wenden sind, für die auch im übrigen das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz gilt. Die Frage war in der Rechtsprechung früher streitig, während in der Literatur auf Grund der Entstehungsgeschichte der Vorschrift vorherrschende Meinung war, daß §§ 30, 31 WBewG auf alle Wohnungen anwendbar seien³⁷⁴⁾. Die Regelung sei nur deshalb im Wohnraumbewirtschaftungsgesetz erfolgt, weil es sich auch um Wohnraum handele und weil ein dringendes Bedürfnis zur Regelung dieses Gegenstandes bestanden habe. Dafür spricht auch die Stellung dieser Vorschrift im letzten Abschnitt des Gesetzes, der auch sonstige Normen enthält, die Rechtsgebiete außerhalb der Wohnungsbewirtschaftung regeln. Diese Auslegung ist vom Gesetzgeber durch die Neufassung des § 3 WBewG (§ 114 Nr. 1 des 2. Wohnungsbaugesetzes) bestätigt worden³⁷⁵⁾. Nach § 3 WBewG sind nunmehr für einige Gruppen von Wohnungen "die Vorschriften dieses Gesetzes über die Wohnraumbewirtschaftung nicht mehr anzuwenden. Damit ist zugleich zum Ausdruck gebracht, daß das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz Vorschriften enthält, die nicht die Wohnraumbewirtschaftung betreffen. Diese, zu denen auch die §§ 30 und 31 WBewG gehören, sind auf alle Wohnungen anzuwenden"³⁷⁶⁾.

Nach dem Wohnraumbewirtschaftungsgesetz besteht der Vollstreckungsschutz in der einstweiligen Einstellung des Verfahrens. Der § 30 Abs. 1 WBewG befaßt sich mit dem Vollstreckungsschutz bei Aufhebungs- und Räumungsurteilen - soweit es hier in Betracht kommt - Betriebs- und Eigenbedarf, dagegen § 30 Abs. 4 WBewG bei allen sonstigen Räumungstiteln. Der § 30 Abs. 4 WBewG ist also u.a. in den Fällen des § 20

374) Pergande, H.G.: AbbauG. München-Berlin 1961. Vorbem. 3 zu § 26 WBewG; Fellner-Fischer: a.a.O., § 30 Anm. 1 = RdNr. 3d; Roquette, H.: Mietrecht, S. 473, Fußn. 6 mit Angabe der früheren Rechtsprechung; LG Regensburg v. 17.2.1961, NJW 1961, S. 1073 mit zust. Anm. von Roquette; OLG Stuttgart v. 11.11.1958, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1959, S. 6.

375) Vgl. OLG Hamm v. 3.2.1959, MDR 1959, S. 664.

376) Vgl. Hans, W.: WBewG. § 30 Anm. 3; Roquette, H.: Mietrecht, S. 473; Ehrenforth, W.: Kündigung von Werkwohnungen. In: BB 1964, S. 1441 - 1447 (1444).

S. 2 MSchG anwendbar³⁷⁷⁾. Der Vollstreckungsschutz in Anschluß an eine Mietaufhebung wegen Zahlungsverzuges (§ 31 WBewG) hat nur für die Vorzugswohnung Bedeutung³⁷⁸⁾. Da hierbei nicht die spezifische Verknüpfung von Arbeitsrecht und Mietrecht angesprochen wird, soll von einer Besprechung des § 31 WBewG abgesehen werden.

a) Die Regelung nach § 30 Abs. 1 WBewG

Der Inhaber einer Wohnung, der ohne eigenes Verschulden die Wohnung aufgeben muß, wird auf seinen Antrag gemäß § 30 Abs. 1 WBewG geschützt, wenn seine anderweitige angemessene Unterbringung nicht gesichert ist. Ist der Bedarf des Unternehmers an der Wohnung besonders dringend, dann genügt an Stelle einer angemessenen eine ausreichende Ersatzunterkunft. "Angemessen" und "ausreichend" stehen dabei in einem gewissen Gegensatz. Für die Bestimmung der Angemessenheit - unter Berücksichtigung von Art, Lage, Größe der Wohnung und der Höhe des Mietpreises - ist vorwiegend auf subjektive Momente abzustellen, wobei insbesondere die soziale und wirtschaftliche Stellung des Betriebsangehörigen zu berücksichtigen ist³⁷⁹⁾. Es kann daher bei der Beurteilung der Angemessenheit einer anderweitigen Unterbringung durchaus einen Unterschied machen, ob es sich bei dem Räumungspflichtigen um einen Hilfsarbeiter oder um einen leitenden Angestellten handelt. Objektive Gesichtspunkte sind hingegen für die Beurteilung, ob eine anderweitige Unterbringung ausreichend ist, heranzuziehen³⁸⁰⁾.

377) Vgl. Schopp, H.: Vollstreckungsschutz bei Werk- und Betriebswohnungen. In: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1956, S. 145 - 150 (145); Hans, W.: Das Mietrecht in den weißen Kreisen. München 1963. Art II Ziff. 4 ÄnderungsG Anm. 3a; LG Mannheim v. 19.5.1958, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1959, S. 85.

378) Vgl. oben § 8 I.

379) Roquette, H.: Mietrecht, S. 477; Hans, H.: WBewG § 30 Anm. 7b; LG Mannheim v. 8.3.1961, WM 61, 120.

380) Roquette, H.: Mietrecht, S. 478; Hans, H.: WBewG § 30 Anm. 8; Ehrenforth, W.: a.a.O., BB 1964, S. 1444.

Für den Bereich der Werkwohnung läge es nahe, die besondere Dringlichkeit immer dann anzunehmen, wenn der Unternehmer die Werkwohnung für einen neuen oder auch anderen Mitarbeiter benötigt. Dieser Bedarf des Unternehmers ist aber der Regelfall, so daß daraus mit Recht geschlossen wird, daß deswegen noch keine besondere Dringlichkeit besteht³⁸¹⁾. Der Ansatzpunkt ist daher in der Differenzierung der Werkwohnungen nach ihrer wirtschaftlichen Struktur zu suchen. Die Arbeitswohnung wird wegen ihrer arbeitstechnischen Eingliederung in den Betriebsablauf unbedingt betrieblich benötigt, so daß, wenn sie von einem Betriebsfremden bewohnt wird, ein besonderer Bedarf anzuerkennen ist. Bei der Lohn- und der Vorzugswohnung wird ein besonderer Bedarf dagegen nur ausnahmsweise zu bejahen sein, z.B. wenn dem Unternehmer die Einstellung dringend benötigter Arbeitskräfte unmöglich gemacht wird oder andere Mitarbeiter ausscheiden, wenn sie vom Unternehmer keine Wohnungen erhalten.

b) Die Regelung nach § 30 Abs. 4 WBewG

Im Gegensatz zu § 30 Abs. 1 WBewG ist für die Einstellung der Zwangsvollstreckung nach Abs. 4 nicht Voraussetzung, daß für den Schuldner (Betriebsangehörigen) eine angemessene oder ausreichende Ersatzwohnung zur Verfügung steht. Die Interessen des Vollstreckungsgläubigers (Unternehmers) werden stärker berücksichtigt, indem die Zwangsvollstreckung nur eingestellt wird, wenn die Wohnung für den Betriebsangehörigen unentbehrlich und eine anderweitige Unterbringung des Schuldners und der zu seinem Hausstand gehörenden Personen nicht gesichert ist (Abs. 4 S. 1), es sei denn, die einstweilige Einstellung würde für den Gläubiger (Unternehmer) eine unzumutbare Härte bedeuten (Abs. 4 S. 2)³⁸²⁾.

381) LG Essen v. 22.10.1956, ZMR 57, 99.

382) Handelt es sich um eine werkgeförderte Wohnung, dann ist der "Gläubiger" i.S. von § 30 Abs. 4 WBewG, auf dessen Interesse abzustellen ist, der Unternehmer (vgl. LG Braunschweig v. 15.6.1956, BB 1956, S. 857).

Als Beispiel einer unzumutbaren Härte für den Gläubiger (Unternehmer) wird in Abs. 4 S. 3 der Fall angeführt, daß der Schuldner (Betriebsangehörige) zur Räumung von landwirtschaftlichem Werkwohnraum unter den Voraussetzungen des § 20 S. 2 MSchG verurteilt ist und der Wohnraum für Zwecke des landwirtschaftlichen Betriebes benötigt wird. Der Grund dieser Regelung, die durch § 114 des II. WoBauG eingefügt wurde, war, die starke Zweckentfremdung landwirtschaftlichen Wohnraums einzuschränken³⁸³⁾. Der landwirtschaftliche Wohnraum war in hohem Maße zweckfremd belegt, weil die landwirtschaftlichen Arbeiter häufig zur besser zahlenden Industrie abwanderten, aber die landwirtschaftliche Werkwohnung als Wohnung beibehielten³⁸⁴⁾. Zwar entfiel gemäß § 20 S. 2 MSchG der Mieterschutz, aber gemäß § 30 Abs. 4 S. 1 und S. 2 WBewG versagte die Vollstreckung.

Durch die Normierung von § 30 Abs. 4 S. 3 WBewG wurde ein Fall der Arbeitswohnung ausdrücklich herausgestellt und für ihn die einstweilige Einstellung als eine in der Regel für den Gläubiger unzumutbare Härte bezeichnet. Zwar spielten bei der Normierung auch wirtschaftspolitische Erwägungen zugunsten der Landwirtschaft eine Rolle, denn man wollte mit dieser Regelung der Landwirtschaft erleichtern neue Arbeitskräfte zuführen, indem man dem Landwirt die Möglichkeit geben will, daß er neu eingestellten Mitarbeitern kurzfristig eine Wohnung anbieten kann. Außerdem sollte damit gleichzeitig die Fluktuation eingedämmt werden, indem man dem Arbeitnehmer für den Fall der Kündigung den sicheren Verlust der Werkwohnung vor Augen führt³⁸⁵⁾. Abgesehen von diesen landwirtschaftlichen und arbeitsmarktpolitischen Tendenzen treffen diese Überle-

383) Schriftlicher Bericht des 32. Ausschusses des Bundestages zu Drucksache 2270; teilweise abgedruckt bei Fellner-Fischer: WBewG, 3. Auflage, München-Berlin 1956. § 30 Anm. 8 (RdNr. 33a).

384) Vgl. Stöber: Der Vollstreckungsschutz bei landwirtschaftlichem Werkwohnraum nach § 30 Abs. 4 S. 3 WBewG. ZMR 1959, S. 4 - 6.

385) BT-Drucksache II/2270; vgl. Fußnote 383.

gungen in ihrem Kerngehalt bei jeder Arbeitswohnung zu; die Interessenlage ist bei allen Arbeitswohnungen gleich: Die Wohnung, die zugleich "Arbeitsgerät" ist, soll entsprechend ihrem wirtschaftlichen Zweck als Betriebsmittel weiterhin eingesetzt werden können³⁸⁶⁾. Würde man diesem Interesse des Unternehmers nicht Rechnung tragen, dann würde das einen weitreichenden Eingriff in den Gewerbebetrieb darstellen. Der § 30 Abs. 4 S. 3 WBewG als Beispiel zu S. 2 verdeutlicht daher, daß die einstweilige Einstellung der Vollstreckung bei der Arbeitswohnung für den Unternehmer eine unzumutbare Härte bedeutet.

Bei den Lohn- und Vorzugswohnungen sind an das Vorliegen einer "unzumutbaren Härte" andere Anforderungen zu stellen. Dabei ist zwischen den Interessen des Betriebes und des Vollstreckungsschuldners abzuwägen³⁸⁷⁾. Die betrieblichen Interessen sind z.B. dann als überwiegend anzuerkennen, wenn die Einstellung der Zwangsräumung dem Betrieb schwerwiegende Nachteile bringen würde, so wenn die Wohnung des Schuldners für ein unersetzbares Betriebsmitglied dringend benötigt wird und die Gefahr besteht, daß er sonst ausscheiden würde³⁸⁸⁾. Bei der Interessenabwägung ist maßgeblich mit zu berücksichtigen, welcher Grund zur Beendigung des Mietverhältnisses führte, wie sich auch an der unterschiedlichen Regelung von § 30 Abs. 1 und Abs. 4 WBewG zeigt³⁸⁹⁾.

386) Vgl. das in der Begründung noch nicht weit genug gehende Urteil des LG Wiesbaden v. 15.5.1956 (BB 1956, S.893), das den Vollstreckungsschutz bei Hausmeisterwohnung nur deswegen versagte, weil sich in dem betreffenden Haus wertvolle Warenlager befänden.

387) Ehrenforth, W.: Freimachen fremdbelegter Betriebs- und Werkwohnungen. BB 1954, 1033-1035 (1035); Hans, H.: WBewG. § 30 Anm. 2c; Fellner-Fischer: WBewG. § 30 Anm. 33; OLG Hamm v.7.12.1956, ZMR 57, 99; a.A. Schopp, H.: a.a.O., ZMR 1956, S. 147, der die Frage, ob eine unzumutbare Härte i.S. des Abs. 4 (oder besonders dringender Bedarf des Gläubigers i.S. des Abs. 1) vorliegt, in allen Fällen zuerst vom Standpunkt des Gläubigers beurteilen will.

388) Stöber a.a.O.; Schopp a.a.O.; LG Mannheim v.19.5.1958, ZMR 59, 85.

389) LG Braunschweig v.22.5.1958, ZMR 1959, S. 375; vgl.auch AG Frankfurt/M. v.19.4.1961, MDR 1962,S.739, das die Bewilligung einer besonderen Räumungsfrist versagt, wenn der Betriebsangehörige kündigt und eine günstigere Stellung antritt, ohne zuvor die Frage der Ersatzwohnung geregelt zu haben.

In Ausnahmefällen kann bei § 30 Abs. 4 S. 2 und S. 3 WBewG auf Antrag des Schuldners weiterhin die Zwangsvollstreckung eingestellt werden, doch genügt die drohende Obdachlosigkeit allein nicht zur Begründung eines solchen Ausnahmefalles, weil das nach § 30 Abs. 4 WBewG der Regelfall sein wird. Stöber³⁹⁰⁾ nennt als Ausnahmefall, wenn sich eine Zwangsräumung gegen eine Witwe mit minderjährigen Kindern oder gegen eine kinderreiche Familie richtet und der Schuldner in Kenntnis dieser Sachlage die Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht schuldhaft herbeigeführt hat. Eine vorübergehende Einstellung der Zwangsvollstreckung ist ferner möglich, wenn aus speziellen produktionstechnischen Gegebenheiten die Wohnung nicht beansprucht wird, wie z.B. eine landwirtschaftliche Werkwohnung im Winter³⁹¹⁾.

3. Der Räumungsschutz in den weißen Kreisen

Der Räumungsschutz bestimmt sich nach § 721 ZPO n.F. Danach kann das Prozeßgericht in dem Räumungsprozeß auf Antrag des Beklagten (Mieter oder Arbeitnehmer) oder von Amts wegen eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewähren. Was im Einzelfall als "angemessen" anzusehen ist, kann sich nur aus einer Abwägung der maßgeblichen Umstände des Falles ergeben. Schmidt-Futterer³⁹²⁾ will hinsichtlich der Angemessenheit insbesondere darauf abstellen, daß es die nicht kleinlich innerhalb des gesetzlichen Rahmens zu ziehende Frist dem ausziehenden Mieter möglich machen soll, eine für sich und seine Familie in Größe, Ausstattung und Preis als Dauerwohnung ausreichende und zumutbare Wohnung zu finden. Daß es sich hierbei schon aus sozialstaatlichen Gründen (Art. 20 GG) um achtenswerte Interessen handelt, kann nicht in Frage gestellt werden. Schmidt-Futterer übersieht jedoch,

390) a.a.O.

391) Glaser, H.: Rechtsprechung zur Werk- oder Betriebswohnung, Betrieb Beilage Nr. 24/1956 Anm. hinter X 7, 1.

392) Die Neuregelung des Räumungsschutzes nach dem 2. Mietrechtsänderungsgesetz. In: NJW 1965, S. 19 - 24 (21).

daß zur Beurteilung der Angemessenheit der Räumungsfrist nicht nur auf die Interessen des Mieters abgestellt werden kann, sondern daß auch die Interessen des Vermieters zu berücksichtigen sind. Das ergibt sich besonders deutlich, wenn es sich um eine Werkwohnung handelt. Auch der Wohnungsgeber hat an der Rückerhaltung der Wohnung ein berechtigtes Interesse und jede Verzögerung kann ihn ggf. empfindlich und fortdauernd schädigen, so wenn die Einstellung einer dringend benötigten Arbeitskraft infolge fehlender Wohngelegenheit scheitert.

Bei der Abwägung und Bewertung der gegensätzlichen Interessen kann nicht auf die §§ 30 und 31 WBewG zurückgegriffen werden, insbesondere nicht auf die dort getroffene Unterscheidung zwischen angemessener und ausreichender anderweitiger Unterbringung des Räumungsschuldners, die gesichert sein muß, um die Vollstreckung fortzuführen, denn diese Abwägung hat der Gesetzgeber gerade nicht in das neue Recht übernommen³⁹³). In Fällen, in denen die Räumung einer Werkwohnung in Frage steht, ist daher bei der Ermittlung der Angemessenheit der Räumungsfrist auch das wirtschaftliche Interesse des Vermieters an der Wohnung mit zu berücksichtigen, wobei zur Beurteilung der Dringlichkeit auch die wirtschaftlichen Kriterien der Werkwohnungen, wie sie in der Arbeits-, Lohn- und Vorzugswohnung ihren Ausdruck finden, heranzuziehen sind.

4. Der Vollstreckungsschutz in den weißen Kreisen

Für die Gewährung von Vollstreckungsschutz kommt nach Aufhebung von §§ 30, 31 WBewG nur § 765a ZPO mit seinen gegenüber dem bisherigen Recht einschränkenden Voraussetzungen - von § 765a ZPO werden nur Ausnahmefälle mit sittenwidrigem Gehalt erfaßt - in Betracht.

393) Widersprüchlich Ehrenforth, W.: Kündigung von Werkwohnungen. In: BB 1964, S. 1441 - 1447 (1446).

§ 9. Der Rechtsweg bei Streitigkeiten über die Werkwohnung

Wie schon bei der Frage der Beendigung der Wohnungsüberlassung ist auch hier zwischen der Rechtslage in den weißen und der in den schwarzen Kreisen zu differenzieren.

I. Die Rechtslage in den weißen Kreisen

1. Das Problem

Die Zuständigkeit der Gerichte für Arbeitssachen ist in den in § 2 ArbGG aufgezählten Fällen ausschließlich, darunter gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 ArbGG in den Fällen bürgerlicher Rechtsstreitigkeiten zwischen Arbeitnehmer und Arbeitgeber aus dem Arbeitsverhältnis und aus unerlaubter Handlung im Zusammenhang mit dem Arbeitsverhältnis. Ist daher im Einzelfall die Zuständigkeit des Arbeitsgerichts begründet, so ist i.S. des § 13 GVG "nach den Vorschriften des Bundesrechts (ein) besonderes Gericht bestellt", welches die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte ausschließt.

Soweit Ehrenforth³⁹⁴⁾ aus § 23 Abs. 2 Nr. 2 GVG eine Zuweisung aller Prozesse wegen Überlassung, Benutzung und Räumung der Werkwohnung an das ordentliche Gericht herleiten will, steht er im Gegensatz zur Systematik des Gesetzes und auch im Gegensatz zur herrschenden Meinung³⁹⁵⁾. Wie sich schon

-
- 394) Kündigung von Werkwohnungen. In: BB 1964, S. 1041-1047 (1043); ebenso, jedoch ohne Stellungnahme zu der Streitfrage, auch Burkhardt, H.: Die zweite Mietrechtsnovelle. In: BB 1964, S. 771-779, und Hoffmann, G.: Das zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften. In: Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1964, S. 129-133 (133); Holtgrave, W.: Das neue Mietrecht. Düsseldorf 1964, S. 43.
- 395) Vgl. Dersch-Volkmar: Arbeitsgerichtsgesetz. 6. Auflage, Berlin-Frankfurt/M. 1955. § 2 Anm. 13a, A (RdNr. 121); Hueck, Götz in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 916; Kehrmann, K.: Zuständigkeit der Arbeitsgerichte für Mietstreitigkeiten über Dienst- und Werkwohnungen. In: BB 1964, S. 1048; Rosenberg, L.: Lehrbuch des deutschen Zivilprozessrechts. 9. Auflage, München-Berlin 1961, S. 127 ff., 129; Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 460.

aus der Überschrift vor § 22 GVG klar ergibt, enthält der § 23 GVG keine Regelung über eine ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts, vielmehr ist dort nur die Abgrenzung zwischen Amts- und Landgericht getroffen. Im übrigen ginge auch das Arbeitsgerichtsgesetz als das spätere und speziellere Gesetz dem Gerichtsverfassungsgesetz vor³⁹⁶⁾. Die Begründung der abweichenden Meinung Ehrenforths unter Berufung auf eine angeblich andere Auffassung des Gesetzgebers, die in § 20 MSchG seinen Ausdruck gefunden habe und die angeblich nur deklaratorische Bedeutung von § 7 MSchG³⁹⁷⁾, ist daher schon im Ausgangspunkt verfehlt und vermag nicht eine Auslegung der allein in der Mitte stehenden Vorschrift des § 23 GVG zu ersetzen. Die weitere Überlegung, daß der Gesetzgeber den § 20 S. 3 MSchG nicht in das neue Recht übernommen hat, beweist zwar, daß der Gesetzgeber die Anrufung zweier Gerichtszweige in derselben Sache wegen der dadurch bedingten Verzögerung der Entscheidung vermeiden wollte³⁹⁸⁾, gibt jedoch nichts dazu her, ob das ordentliche oder das Arbeitsgericht zur alleinigen Entscheidung zuständig sein soll. Nach richtiger Auffassung bleibt daher zu untersuchen, ob die ausschließliche Zuständigkeit des Arbeitsgerichts nach § 2 ArbGG gegeben ist.

Bei der Frage, welche mit der Werkwohnung zusammenhängenden Ansprüche vor die Arbeitsgerichte gehören, interessieren hier die Ansprüche, die unmittelbar in der Wohnung ihren Bezugspunkt haben, nicht aber solche, die, wenn sie durchgesetzt werden, auf die Werkwohnung lediglich eine Auswirkung haben³⁹⁹⁾. Näher zu untersuchen ist daher die Zustän-

396) Dersch-Volkmar a.a.O.

397) Diese Auffassung ist keineswegs Allgemeingut (vgl. Bettermann, K.A.: MSchG. § 7 Anm. V, 1 (RdNr. 17); Hans, H.: MSchG. § 7 Anm. 1) und Ehrenforth begründet sie auch nicht. Ehrenforth setzt sich zugleich auch mit allen jenen Autoren in Widerspruch, die bei einem Rechtsverhältnis mit Überlassung einer sog. Werkdienstwohnung nur ein Arbeitsverhältnis annehmen, so daß es für die Begründung der Zuständigkeit des Amtsgerichts (Mietgericht) sehr wohl einer ausdrücklichen Vorschrift bedurfte.

398) So auch Ehrenforth a.a.O.

399) Beispiel: Der Arbeitnehmer absieht in einem Kündigungsschutzprozeß, so daß das Arbeitsverhältnis weiter besteht, was zur Folge hat, daß der Arbeitnehmer auch die Werkwohnung weiterhin bewohnen darf.

digkeit für solche Ansprüche des Betriebsangehörigen wie auf ergänzende Zahlung von Barlohn, weil die überlassene Werkwohnung mangelhaft gewesen sei, auf Erstattung von Auslagen wegen Ausführung einer notwendigen Erhaltungsmaßnahme an der Werkwohnung und für Ansprüche des Arbeitgebers auf Schadensersatz wegen Mißbrauchs der Wohnung, auf Unterlassen der Untervermietung und, soweit das Mieterschutzgesetz keine Anwendung mehr findet, auf Herausgabe der Werkwohnung nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses⁴⁰⁰).

2. Arbeitswohnung und Rechtsweg

Zu den Ansprüchen aus dem Arbeitsverhältnis gehört insbesondere der Lohnanspruch. Die Überlassung der Arbeitswohnung ist für den Betriebsangehörigen in der Regel Entgelt für seine Arbeitsleistung. Darüber hinaus ist die Arbeitswohnung Arbeitsgerät. Beide Aspekte sind dem reinen Wohnzweck (als Konsumzweck) durch die zweckhafte und funktionelle Zuordnung zur Arbeitsleistung vorgeordnet. Das Wohnverhältnis ist in den betrieblichen Arbeitsvollzug wirtschaftlich integriert. Das hat rechtlich zur Folge, daß die Ansprüche des Betriebsangehörigen wegen mangelhafter Wohnung, wegen der Erstattung der Aufwendungen für Erhaltungsreparaturen oder wegen Unterlassens der Untervermietung vor die Gerichte für Arbeitssachen gehören⁴⁰¹). Schon bei der Einzeluntersuchung dieser Ansprüche wurde nachzuweisen versucht, daß es sich um unmittelbar mit der Arbeitsleistung zusammenhängende Fragen handelt. Eine andere Zuständigkeit als die der Arbeitsgerichte gemäß § 2 Abs.1 S.2 ArbGG kann daher nicht begründet sein⁴⁰²).

400) Zur Entscheidung über die Zuweisung der ehelichen Wohnung bei der Auseinandersetzung über den Hausrat nach der Ehescheidung ist das Amtsgericht zuständig (§§ 1, 11 Hausrats-VO). Bei diesem Verfahren ist der die Wohnung überlassende Arbeitgeber nur beteiligt (§ 7 a.a.O.).

401) So auch LAG Hamm v. 7.7.1955, AP Nr. 10 zu § 2 Abs. 1 Nr. 2 ArbGG 1953 (Bl.2 der Gründe), ohne jedoch weiter auf die Problematik einzugehen.

402) Im Ergebnis ebenso Kehrman (Zuständigkeit der Arbeitsgerichte für Mietstreitigkeiten über Dienst- und Werkwohnungen. In: BB 1964, S. 1048), jedoch mit lediglich formaler Begründung.

3. Lohnwohnung und Rechtsweg

Die Arbeitsleistung und die Wohnungsüberlassung als deren Entgelt sind bei der Lohnwohnung durch den Parteiwillen miteinander verbunden. Eine Trennung zwischen Ansprüchen, die nur die Wohnungsüberlassung und solchen, die nur die Arbeitsleistung betreffen, ist, da jede Leistung das Entgelt für die andere ist, nicht möglich. Aus diesem Grund ist auch eine Aufspaltung des Rechtsweges, etwa daß bei einem Streit um die Wohnung das ordentliche Gericht und bei einem Streit um die Arbeitsleistung die Gerichte für Arbeitssachen zuständig sein sollten, nicht durchführbar. Wenn um die Überlassung und den Umfang der Wohnung gestritten wird, handelt es sich zugleich um eine Lohnstreitigkeit und der Streitgegenstand ist, da in der Lohnqualität der Wohnung das entscheidende Merkmal zu sehen ist, arbeitsrechtlich bestimmt. Da aber für arbeitsrechtliche Ansprüche eine ausschließliche Zuständigkeit besteht, hat das Arbeitsgericht über den gesamten Streit, einschließlich der mietrechtlichen Aspekte, zu entscheiden⁴⁰³⁾.

403) Ebenso Kehrman a.a.O.

4. Vorzugswohnung und Rechtsweg

Die Vorzugswohnung ist weder Lohn noch Arbeitsgerät. Bei ihr liegen zwei weitgehend selbständige Vereinbarungen vor, die nur durch die meist einseitige Abhängigkeit der Wohnungsüberlassung vom Bestehen des Arbeitsverhältnisses zusammenhängen. Diese Zusammengehörigkeit schafft hinsichtlich der Überlassung der Werkwohnung keinen Anspruch, der im Arbeitsverhältnis wurzelt. Eine Zuständigkeit der Gerichte für Arbeitssachen ist daher nicht über § 2 Abs. 1 Nr. 2 ArbGG gegeben⁴⁰⁵⁾. Daraus ergibt sich gleichzeitig, daß für die aus der Gewährung der Vorzugswohnung sich ergebenden Ansprüche die ordentlichen Gerichte zuständig sind.

Eine arbeitsgerichtliche Zuständigkeit käme höchstens über § 3 ArbGG durch eine Klageverbindung von Seiten des Klägers mit einem arbeitsrechtlichen Anspruch oder durch Erhebung eines solchen Anspruches durch Widerklage in Betracht, denn bei den Schadensersatz-, Unterlassungs-, Erstattungs- und anderen Ansprüchen könnte ein rechtlicher oder unmittelbar wirtschaftlicher Zusammenhang mit einem vor dem Arbeitsgericht anhängigen Anspruch bestehen. Ein rechtlicher Zusammenhang besteht, wenn derselbe Tatbestand den in Betracht kommenden Ansprüchen zugrunde liegt, wenn es sich um Wirkungen aus demselben Rechtsverhältnis⁴⁰⁶⁾ oder auch, wenn die An-

405) A.A. Kehrman a.a.O.

406) Dietz-Nikisch: ArbGG. München-Berlin 1954. § 3 Anm. II 5a (RdNr. 21); Rohlfing-Rewolle: ArbGG. Frankfurt/M. 1961. In: Der WirtschaftsKommentator, Teil B VII/1, § 3 Anm. 4.

sprüche zwar auf verschiedenen Rechtsgrundlagen beruhen, aber in Bedingungszusammenhang stehen⁴⁰⁷⁾. Letzteres ist bei der Vorzugswohnung der Fall⁴⁰⁸⁾. Außerdem besteht der Zusammenhang auch auf Grund der Tatsache, daß die Wohnung nur mit Rücksicht auf das Arbeitsverhältnis überlassen wurde⁴⁰⁹⁾. Dabei handelt es sich zwar um eine wirtschaftliche Überlegung, doch können diese schon bei der Feststellung des rechtlichen Zusammenhanges mit berücksichtigt werden⁴¹⁰⁾, sofern zu erkennen ist, daß die Rechtsgeschäfte durch den Parteiwillen miteinander verknüpft wurden.

II. Die Rechtslage in den schwarzen Kreisen

1. Die Zuständigkeit für die Mietaufhebungsklage

Mietaufhebungsklagen, die Werkwohnungen betreffen, unterliegen in den schwarzen Kreisen ausnahmslos den Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes und zwar selbst dann, wenn es sich um zwischen dem 21.6.1948 und dem 31.12.1949 bezugsfertig gewordene und ohne öffentliche Mittel i.S. § 3 des I.WoBauG errichtete oder um steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen und Wohnräume i.S. der Wohnungsbaugesetze handelt⁴¹¹⁾. Zur Entscheidung solcher Streitigkeiten sind die Amtsgerichte ausschließlich zuständig (§ 7 MSchG). Kraft dieser ausdrücklichen gesetzlichen Zuständigkeitsregelung kommt es somit auf die Unterscheidung der einzelnen Arten der Werkwohnung nicht an.

407) Dersch-Volkmar: ArbGG. § 3 Anm. 6d, RdNr. 40, S. 185; Götz Hueck in Hueck-Nipperdey: Arbeitsrecht Bd. I, S. 927.

408) A.A. Dersch-Volkmar (§ 3 Anm. 6e, RdNr. 46, S. 186), die einen wirtschaftlichen Zusammenhang annehmen.

409) So Schnorr von Carolsfeld (Arbeitsrecht, S. 464) hinsichtlich eines Darlehens, das mit Rücksicht auf das Arbeitsverhältnis hingegeben worden war.

410) Götz Hueck a.a.O.

411) Vgl. oben § 8 II 1, a und c).

2. Die Vorentscheidung über das Arbeitsverhältnis

(§ 20 S. 3 MSchG)

Ausnahmsweise entfällt nach § 20 S. 2 MSchG der Mieterschutz für die Werkwohnungen, wenn der Mieter durch sein Verhalten dem Vermieter gesetzlich begründeten Anlaß zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses gegeben hatte, ohne daß ihm vom Vermieter ein solcher Anlaß gegeben war. Insoweit ist auch keine Mietaufhebungsklage erforderlich und dementsprechend entfällt auch die ausschließliche Zuständigkeit nach § 7 MSchG, so daß es bei der oben zu I) dargestellten Abgrenzung verbleibt. Ist nun aber zwischen den Parteien streitig, ob ein begründeter Anlaß zur Auflösung des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses vorlag, so ist nach § 20 S. 3 MSchG die Aussetzung eines Räumungsprozesses vorgesehen, wenn für die Entscheidung die Zuständigkeit einer anderen Stelle, hier insbesondere des Arbeitsgerichts, begründet ist⁴¹²⁾.

Die Probleme, die sich aus § 20 S. 3 MSchG ergeben, gehören zu den umstrittensten Fragen auf dem Gebiet des Mieterschutzgesetzes: Wird den Amtsgerichten durch § 20 S. 3 MSchG die Kompetenz zur Entscheidung der arbeitsrechtlichen Vorfrage genommen? Hat das Amtsgericht den Rechtsstreit auch dann auszusetzen, wenn vor dem Arbeitsgericht (noch) kein Rechtsstreit schwebt? Wird wegen anderweitiger Anhängigkeit oder anderweitiger Zuständigkeit ausgesetzt?

a) Der Streitstand

Das Bundesarbeitsgericht⁴¹³⁾ vertrat in Abkehr von der

412) Daß ein Aussetzungsbeschuß nach § 20 S. 3 MSchG nur zu rechtfertigen ist, wenn das im Streit befangene Rechtsverhältnis dem Mieterschutz unterliegt, ergibt sich bereits aus der Stellung dieser Vorschrift im Mieterschutzgesetz; vgl. OLG Nürnberg v. 30.4.1958, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1958, S. 184.

413) BAG v. 20.5.1957, BAGE 4, S. 114; BAG v. 28.11.1957, BAGE 5, S. 155; BAG v. 21.12.1962, NJW 1963, S. 735.

Rechtsprechung des Reichsarbeitsgerichts⁴¹⁴⁾ und in Anlehnung an Nikisch⁴¹⁵⁾ und Bettermann⁴¹⁶⁾ die Ansicht, daß § 20 S. 3 MSchG die ausschließliche Vorfragenkompetenz der Arbeitsgerichte statuieren. Der § 20 S. 3 MSchG gehe über den Rahmen des § 148 ZPO hinaus, der lediglich eine bloße Aussetzungsmöglichkeit eröffne. Im Interesse der Sicherstellung einer Rechtsprechung, die die besonderen Verhältnisse der abhängigen Arbeit berücksichtige, weise § 20 S. 3 MSchG die arbeitsrechtlichen Streitfragen den Arbeitsgerichten zu. Bei Streit über die Frage des begründeten Anlasses ist das Verfahren nach der Meinung des Bundesarbeitsgerichts nicht nur dann auszusetzen, wenn bereits ein entsprechender Rechtsstreit vor dem Arbeitsgericht schwebt oder doch noch möglich ist, sondern immer wenn über die Berechtigung der Kündigung des Arbeitsverhältnisses zwischen den Mietparteien Meinungsverschiedenheiten bestehen. Das gelte auch dann, wenn die Kündigung bereits wirksam geworden sei. Selbst bei einer unstreitigen Beendigung des Arbeitsverhältnisses, so wenn das Arbeitsverhältnis durch beiderseitige übereinstimmende Erklärungen der Parteien beendet worden sei, sei das Arbeitsgericht zuständig, sofern um das Kündigungsrecht gestritten würde, denn § 20 MSchG spreche ganz allgemein von "Auflösung".

-
- 414) RAG v. 16.5.1928, JW 1928, S. 2577. Walder (Wann ist zur Entscheidung der Streitfrage, ob ein begründeter Anlaß zur Auflösung eines Portierdienstverhältnisses vorlag, das Arbeitsgericht, wann das Mietschöffengericht zuständig? In: JR 1929, S. 35-36) billigte diese Entscheidung, Sello (Zulässigkeit einer Klage auf Feststellung, daß der Inhaber einer Werkwohnung begründeten Anlaß zur Auflösung eines Dienstverhältnisses gegeben hat. In: JR 1929, S. 73) und Volkmar (Die Zuständigkeit des Arbeitsgerichts für Entscheidungen von Werkwohnungsstreitigkeiten. In: JR 1928, S. 33 und Anm. zu RAG v. 20.2.1929. In: JW 1929, S. 1813) traten ihr entgegen.
- 415) Arbeitsrecht. Bd. I, S. 397; ders.: Mieterschutz für Werkwohnungen und Arbeitsgericht. In: BB 1951, S. 200.
- 416) MSchG. § 20 Anm. 134 ff., 176 ff.

Die Entscheidung der Arbeitsgerichte habe im Wege der Feststellungsklage gemäß § 256 ZPO zu erfolgen. Das rechtliche Interesse sei schon allein aus dem Wortlaut und Sinn des § 20 S. 3 MSchG zu folgern. Es liege aber auch ein Rechtsverhältnis i.S. des § 256 ZPO vor und zwar selbst dann, wenn das Arbeitsverhältnis beendet sei. Unter den Begriff "Rechtsverhältnis" fiele jede Rechtsposition, die sich als Ausfluß eines Rechtsverhältnisses darstelle. Dabei sei nicht allein ein selbstständiges Rechtsverhältnis im ganzen feststellbar, sondern auch die einzelnen Berechtigungen, die nur Ausflüsse jenes weitergehenden Rechtsverhältnisses seien. Wenn mit der Feststellungsklage nach § 256 ZPO Rechtsklarheit geschaffen werden solle, so müsse auch die Berechtigung zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses als Ausfluß dieses Rechtsverhältnisses im Wege des § 256 ZPO festgestellt werden können. Der gleiche Grundsatz habe auch zu gelten, wenn das Kündigungsrecht, um das gestritten werde, nicht mehr bestünde, sondern wegen einer unstreitigen Beendigung des Arbeitsverhältnisses der Vergangenheit angehöre. Auch bei beendeten Rechtsverhältnissen könne ihre nachträgliche Feststellung begehrt werden, sofern ihr früheres Bestehen die Grundlage für einen gegenwärtigen Anspruch bilde.

Der Ansicht des Bundesarbeitsgerichts stimmt Schelp⁴¹⁷⁾ voll zu, im Ergebnis auch Neumann-Duesberg⁴¹⁸⁾. Neumann-Duesberg hält jedoch die Untersuchung, ob das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses in Frage steht, für entbehrlich, denn die Zulässigkeit einer Feststellungsklage zur Klärung der Frage, ob ein begründeter Anlaß zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses vorgelegen habe, ergebe sich unmittelbar aus § 20 S. 3 MSchG⁴¹⁹⁾. Sehe das Bundesarbeitsgericht nämlich die absolute Vorfragenkompetenz der Arbeitsgerichte bereits in § 20 S. 3 MSchG begründet, so müsse nach dem Willen des Gesetzgebers

417) Aus der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts. In: MDR 1958, S. 15.

418) Anm. zu BAG v. 20.5.1957. In: AuR 1958, S. 189.

419) So auch Bettermann a.a.O., Anm. 181, 182.

auch prozessual die Möglichkeit bestehen, eine solche Entscheidung herbeizuführen. "Es würde zu einem merkwürdigen Ergebnis führen, wenn einerseits durch § 20 S. 3 MSchG zwar die ausschließliche Zuständigkeit der Arbeitsgerichte begründet und damit den Mietgerichten die Entscheidungsbefugnis genommen würde, andererseits aber eine Klärung der Vorfrage dieser Bestimmung wegen der Unzulässigkeit einer entsprechenden Feststellungsklage bei den Arbeitsgerichten unmöglich wäre"⁴²⁰⁾. Gegen die Ansicht des Bundesarbeitsgerichts nahmen Baumgärtel⁴²¹⁾, Böttcher⁴²²⁾, Pohle⁴²³⁾, Roquette⁴²⁴⁾, Henrichs jun.⁴²⁵⁾ und Ohlgardt⁴²⁶⁾ Stellung. In der Gerichtspraxis wird die Frage weiterhin unterschiedlich beurteilt. Die Arbeitsgerichte haben sich der Meinung des Bundesarbeitsgerichts angeschlossen, während die Zivilgerichte die Ansicht des Bundesarbeitsgerichts nur zum Teil vertreten⁴²⁷⁾.

b) Die eigene Ansicht

aa) Die möglichen Fälle

Die in der Praxis möglichen Fälle lassen sich wie

420) Neumann-Duesberg a.a.O.

421) Anm. zu BAG v. 28.11.1957. In: AP Nr. 4 zu § 20 Abs. 1 S. 3 MSchG.

422) Anm. zu BAG v. 20.5.1957. In: JZ 1957, S. 670. Ferner: Anm. IAG Frankfurt/M. v. 19.1.1950. In: AP 1951, Nr. 126; Anm. zu ArbG Gelsenkirchen v. 16.4. 1953. In: BB 1953, S. 681; Anm. zu OLG München v. 6.11.1954. In: JZ 1955, S. 334.

423) Anm. zu BAG v. 20.5.1957, IAG Mainz v. 7.3.1957 und ArbG Hannover v. 7.1.1958. In: AP Nr. 1-3 zu § 20 MSchG; ferner in Stein-Jonas-Schönke: ZPO. 18. Auflage, Tübingen 1953. § 148 Anm. VI.

424) Anm. zu LG Stuttgart v. 10.5.1960. In: NJW 1960, S. 1575.

425) Anm. zu LG Düsseldorf v. 5.7.1960. In: ZMR 1961, S. 268.

426) Die Aussetzung von Räumungsklagen bei Werkwohnungen. In: BB 1962, S. 1287.

427) In Übereinstimmung mit dem BAG z.B.: LG Mannheim v. 24.3.1959, ZMR 1960, S. 341; OLG Nürnberg v. 15.6.1959, ZMR 1961, S. 171; LG Düsseldorf v. 5.7.1960, ZMR 1961, S. 268. - Gegen BAG z.B.: LG Braunschweig v. 14.2.1958, JZ 1959, S. 285; LG Essen v. 4.3.1958, BB 1958, S. 486; LG Stuttgart v. 20.5.1960, BB 1960, S. 1021.

folgt gruppieren:

- (1) Vor dem Arbeitsgericht ist ein Rechtsstreit anhängig
 - (a) und dieser Rechtsstreit bezieht sich auch auf die Frage, ob der Arbeitnehmer Anlaß zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses gegeben hat;
 - (b) und der Rechtsstreit bezieht sich auf andere Gründe als das Verhalten des Arbeitnehmers, z.B. ~~war~~ ein Prozeß wegen Kündigung aus dringenden betrieblichen Erfordernissen.
- (2) Vor dem Arbeitsgericht ist kein Rechtsstreit anhängig,
 - (a) denn der Rechtsstreit über die Wirksamkeit der Kündigung ist bereits rechtskräftig abgeschlossen;
 - (b) aber ein Rechtsstreit über die Kündigung ist noch möglich, weil die Frist nach dem Kündigungsschutzgesetz noch nicht abgelaufen ist (§ 3 KSchG) oder weil der Arbeitnehmer unabhängig von der Drei-Wochen-Frist des Kündigungsschutzgesetzes wegen Sittenwidrigkeit der Kündigung vorgehen könnte (§ 11 Abs. 3 KSchG) oder aber weil das Arbeitsverhältnis überhaupt nicht vom Kündigungsschutzgesetz erfaßt wird;
 - (c) und es wird von den Parteien auch kein Rechtsstreit vor dem Arbeitsgericht beabsichtigt, weil das Arbeitsverhältnis z.B. im gegenseitigen Einvernehmen aufgelöst wurde oder weil die Auflösung des Arbeitsverhältnisses durch Ablauf der Anrufungsfrist (§ 6 KSchG) feststeht.

Es ist nun zu klären, in welchem der aufgeführten Fälle das Amtsgericht den Rechtsstreit auszusetzen und an die "andere Stelle" zu verweisen hat. Daß diese andere Stelle nur ein Gericht sein kann, ergibt sich aus Art. 92 GG. Hier werden insbesondere die Arbeitsgerichte in Frage kommen, aber auch die Dienststrafgerichte oder eine spezielle Abteilung eines ordentlichen Gerichtes können eine "andere Stelle" im Sinne von § 20 S. 3 MSchG sein.

- bb) Aussetzung wegen anderweitiger Anhängigkeit oder wegen anderweitiger Zuständigkeit?

Aus dem Gesetzestext wird nicht ganz deutlich, was unter dem Halbsatz "... und ist für die Entscheidung die Zuständigkeit einer anderen Stelle b e g r ü n d e t " zu verstehen ist. Einmal ist denkbar, daß der Gesetzgeber die anderweitige Anhängigkeit meinte⁴²⁸⁾, zum anderen ist aber auch die wörtliche Auslegung dahingehend möglich, daß für diesen Streitpunkt die abstrakte Zuständigkeit einer anderen Stelle genügt⁴²⁹⁾.

Der zweiten Ansicht ist der Vorzug zu geben. Anhängig kann ein Rechtsstreit nämlich auch bei einem unzuständigen Gericht werden, denn die Anhängigkeit wird schon allein durch die Klageerhebung bewirkt. Durch die Anhängigkeit wird aber nicht die Zuständigkeit dieses Gerichts begründet. Die Zuständigkeit bemißt sich nach anderen Tatsachen als die Klageerhebung und besteht schon vor dieser⁴³⁰⁾. Es wird daher bei § 20 S. 3 MSchG nicht wegen anderweitiger Anhängigkeit, sondern im Gegensatz zu § 148 ZPO wird wegen anderweitiger Zuständigkeit ausgesetzt⁴³¹⁾. Die Fallgruppe (2), bei deren Varianten kein Rechtsstreit anhängig ist, scheiden daher nicht von vornherein aus der Erörterung aus.

428) So LG Stuttgart v. 10.5.1960, NJW 1960, S. 1575; LG Düsseldorf v. 5.7.1960, ZMR 1961, S. 268.

429) So Bötticher, E.: Anm. zu OLG München v. 6.11.1954. In: JZ 1954, S. 334.

430) Ebenso Becker, K.: Aussetzung des Mietaufhebungsverfahrens nach § 20 MSchG. In: JR 1926, S. 525; sein weiteres Argument, daß der Gesetzgeber, wenn er die Auslegung "begründet" i.S. von "anhängig" gemeint hätte, auf § 148 ZPO hätte verweisen können, ist unrichtig, denn bei § 148 ZPO steht die Aussetzung im Gegensatz zu § 20 MSchG im Ermessen des Gerichts.

431) Vgl. Bette~~mann~~, K.A.: MSchG. § 20 Anm. 143, 147; Nikisch, A.: Arbeitsrecht, Bd. I, S. 397.

- cc) Besteht eine alleinige Zuständigkeit des Arbeitsgerichts zur Entscheidung der Frage, ob ein begründeter Anlaß zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses vorlag?

Das Bundesarbeitsgericht leitet seine Zuständigkeit daraus her, daß es bei der Entscheidung über den begründeten Anlaß sich um eine typisch arbeitsrechtliche Frage handele, deren Beurteilung regelmäßig außerhalb des Rechts- und Erfahrungskreises des Mietrichters liege. "Im Interesse der Sicherstellung einer Rechtsprechung, welche die besonderen Verhältnisse des Lebenstatbestandes der abhängigen Arbeit hinreichend berücksichtigt", solle die arbeitsrechtliche Streitfrage auch nur durch die Arbeitsgerichte und nicht von anderen Gerichten am Rande mitentschieden werden⁴³²⁾. Dies ist jedoch kein prozeßrechtlicher, vielmehr ein nicht kodifizierter rechtspolitischer Gesichtspunkt. Es gibt keine Vorschrift, die die Zuständigkeit zur Entscheidung über eine Vorfrage dem Gericht zuweist, das für diese Frage als Hauptfrage kompetent wäre. Eine Zuständigkeit kraft Sachnähe ist im geltenden Prozeßrecht nicht anerkannt⁴³³⁾. Es gilt vielmehr der Grundsatz, daß das Gericht der Hauptsache über die Vorfrage in eigener Zuständigkeit zu entscheiden hat. Der § 148 ZPO als Ausnahme von diesem Grundsatz eröffnet dem Gericht nur die Möglichkeit, unterwirft es aber nicht dem Zwang zur Aussetzung, wenn eine vorgreifliche Frage vor einem anderen Gericht anhängig ist.

Hat jedes Gericht nach dem geltenden Recht auch die Vorfragenkompetenz, so ist dieser Grundsatz doch einschränkbar. Die allumfassende Zuständigkeit des

432) BAG v. 20.5.1957, BAGE 4, S. 114; ebenso Bettermann, K.A.: MSchG. § 20 Anm. 141.

433) Ebenso Baumgärtel, G.: Anm. zu BAG v. 28.11.1957. In: AP Nr. 4 zu § 20 MSchG.

Arbeitsgerichts auch für die arbeitsrechtliche Vorfragen anderer Gerichte könnte sich aus dem Arbeitsgerichtsgesetz ergeben. Der § 2 Abs. 1 Nr. 2 ArbGG weist den Arbeitsgerichten u.a. die ausschließliche Zuständigkeit für bürgerliche Rechtsstreitigkeiten aus Nachwirkungen eines Arbeitsverhältnisses zu. Bei dem Streit um den Anlaß zur Kündigung handelt es sich aber, wie Pohle⁴³⁴⁾ mit Recht ausführt, nicht um eine Nachwirkung des Arbeitsverhältnisses, sondern um "einen Streit über die Voraussetzungen einer möglichen Nachwirkung". Die Frage, ob die Werkwohnung wegen der Beendigung des Arbeitsverhältnisses zu räumen ist oder ob ein geschütztes Mietverhältnis an der Wohnung weiterbesteht, ist zwar eine Nachwirkung des Arbeitsverhältnisses⁴³⁵⁾, doch handelt es sich dabei um eine mietrechtliche Frage, für welche die ausschließliche Zuständigkeit der Amtsgerichte begründet ist (§ 7 MSchG).

Die Zuständigkeit der anderen Stelle könnte sich schließlich aus § 20 MSchG selbst ergeben. Dies ist aber ebensowenig der Fall, denn § 20 S. 3 MSchG setzt seinem Wortlaut nach gerade voraus, daß eine anderweitige Zuständigkeit bereits gegeben ist. Dafür, daß durch § 20 MSchG eine neue Zuständigkeit geschaffen werden sollte, besteht kein Anhaltspunkt. Bötticher⁴³⁶⁾ meint daher mit Recht, daß der Gesetzgeber, wenn er die alleinige Zuständigkeit der Arbeitsgerichte gewollt hätte, dies eindeutig hätte regeln müssen. Das ist jedoch nicht geschehen, vielmehr wurde bei den durchgreifenden Änderungen des Mieterschutzgesetzes 1942 und 1953 die alte Fassung unverändert gelassen. Daraus ist zu schließen, daß der Gesetzgeber die

434) a.a.O.

435) a.A. Bötticher, E.,: Anm. zu ArbG Gelsenkirchen v. 16.4.1953. In: BB 1953, S. 681. Wie hier: Hunn, F.: Werkwohnung und Mieterschutz. In: AuR 1956, S. 103.

436) Anm. zu BAG v. 20.5.1957. In: JZ 1957, S. 668.

damals in der Rechtsprechung herrscheinde Auffassung gebilligt hat. Entgegen der Ansicht des Bundesarbeitsgerichts war das aber nicht die von ihm vertretene Meinung, sondern die entgegengesetzte. Hätte der Gesetzgeber also etwas von der damals herrschenden Rechtsprechung Abweichendes gewünscht, so hätte er die Möglichkeit gehabt, dies durchzusetzen⁴³⁷⁾. Der gegenteilige Schluß, daß auch nach der neueren Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts die Fassung des § 20 MSchG vom Gesetzgeber unangetastet blieb, ist nicht zum Beweis des Gegenteils geeignet. Einmal hat sich die Auffassung des Bundesarbeitsgerichts nur zum Teil durchgesetzt⁴³⁸⁾, zum anderen bestanden die letzten Gesetzesänderungen in der Einführung von Auflockerungsbestimmungen im Zusammenhang mit anderen Gesetzen, z.B. durch das 1. Bundesmietengesetz vom 27.7.1955⁴³⁹⁾, das 2. Wohnungsbau-gesetz vom 27.6.1956 i.d.F. vom 1.8.1961⁴⁴⁰⁾ und das Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft vom 23.6.1960⁴⁴¹⁾, die keine tiefgreifende Neugestaltung des Mieterschutzgesetzes bezweckten.

Eine a l l g e m e i n e Zuständigkeit der Arbeitsgerichte zur Entscheidung von Vorfragen, die bei anderen Gerichten zu treffen sind und für die, handelte es sich um Hauptfragen, die Arbeitsgerichte zuständig wären, besteht nicht. Die Ansicht des Bundesarbeitsgericht und die von Bettermann und Nikisch, es sei in jedem der in der Übersicht aufgezählten Fälle (abgesehen wohl von Fall 2a) die Zuständigkeit der Arbeitsgerichte gegeben, ist daher nicht überzeugend.

437) Bötticher, E.: a.a.O.; Baumgärtel, G.: a.a.O.

438) Vgl. oben Fußnote 427.

439) BGBl I, S. 458.

440) BGBl 1956 I, S. 523 bzw. 1961 I, S. 1121.

441) BGBl I, S. 389.

dd) Die einzelnen Fälle

Fall(1a)

Ist ein Rechtsstreit zwischen den Parteien über die Kündigung auch vor dem Arbeitsgericht anhängig, dann hat der Mietrichter den Räumungsprozeß auszusetzen (§ 20 S. 3 MSchG). Das kann aber nur mit der Einschränkung gelten, daß die Frage, ob der Arbeitnehmer dem Arbeitgeber durch sein Verhalten gesetzlich begründeten Anlaß zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses gegeben hat, Gegenstand des arbeitsrechtlichen Prozesses ist. Das ist dann der Fall, wenn der Arbeitnehmer zu dem vom Kündigungsschutzgesetz erfaßten Personenkreis gehört und durch sein Verhalten Anlaß zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses gegeben haben soll.

Entgegen der Meinung des Bundesarbeitsgerichts⁴⁴²⁾ ist dem Kläger nicht aufzugeben, zusätzlich einen Feststellungsantrag über die vor dem Amtsgericht streitige Frage zu stellen. Bereits nach § 20 S. 4 MSchG ist die Entscheidung der anderen Stelle für das Gericht, das über den Mietstreit entscheidet, bindend. Müßte eine Feststellungsklage über die Frage des begründeten Anlasses erhoben werden, so würde die Entscheidung des Arbeitsgerichts ohnehin nach allgemeinen prozeßrechtlichen Grundsätzen bindend, der § 20 S. 4 MSchG würde also etwas Überflüssiges aussagen⁴⁴³⁾. Der Satz 4 läßt sich jedoch in sinnvoller Weise dahingehend auslegen, daß durch ihn eine Bindung normiert wird, die an sich nicht

442) BAG v. 20.5.1957, BAGE 4, S. 114.

443) Ebenso Gangloff, E.: Anm. zu LG Bielefeld v. 23.5.1956. In: SAE 1956, Nr. 99, S. 213. LG Braunschweig v. 14.2.1958, ZMR 1959, S. 237; Bötticher, E.: Anm. zu OLG München v. 6.11.1954. In: JZ 1955, S. 334; ders.: Anm. zu BAG v. 20.5.1957. In: JZ 1957, S. 670; Pohle, R.: a.a.O.

- besteht. Bindend ist nach prozeßrechtlichen Grundsätzen nur der Tenor; durch § 20 S. 4 MSchG wird aber die Bindung auch auf die Urteilsgründe ausgedehnt, soweit diese sich mit der Frage des begründeten Anlasses zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses befassen. Ein eigener Feststellungsantrag ist daher beim Arbeitsgericht entbehrlich.

Fall (1b)

Befäßt sich der Rechtsstreit vor dem Arbeitsgericht nicht mit dem Verhalten des Arbeitnehmers, so könnte der Mietrichter den Räumungsstreit nur dann aussetzen und den Parteien die Prozeßführung vor dem Arbeitsgericht durch Beschluß aufgeben, wenn die streitige Frage trotzdem vor dem Arbeitsgericht verbindlich geklärt werden könnte. Das könnte nur durch eine Feststellungsklage geschehen. Der § 256 ZPO gibt die Möglichkeit auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses, auf Anerkennung einer Urkunde oder Feststellung ihrer Unechtheit. Die Zulässigkeit der Feststellungsklage ist damit abschließend umschrieben⁴⁴⁴⁾. Weitere streitige Fragen können daher nicht im Wege der Feststellungsklage geklärt werden. Entgegen der Ansicht des Bundesarbeitsgerichts ist der "begründete Anlaß zur Auflösung" aber kein Rechtsverhältnis, sondern nur eine *T a t s a c h e*, die eines der Elemente eines Rechtsverhältnisses ist und die daher nicht Gegenstand einer Feststellungsklage sein kann⁴⁴⁵⁾.

444) Vgl. Baumbach-Lauterbach: ZPO. 28. Auflage, München-Berlin 1965. § 256 Anm. 1 A.

445) LG Stuttgart v. 10.5.1960. In: NJW 1960, S. 1575.
Pohle, R.: a.a.O.

Dagegen kann die Wirksamkeit eines ausgeübten Gestaltungsrechtes ein Rechtsverhältnis i.S. von § 256 ZPO und damit auch Gegenstand einer Feststellungsklage sein⁴⁴⁶⁾. Da weiter anerkannt ist, daß die Feststellungsklage auch dann erhoben werden kann, wenn das Rechtsverhältnis bereits beendet ist, sofern aus ihm noch Rechtsfolgen für die Gegenwart abgeleitet werden⁴⁴⁷⁾, kann gemäß § 256 ZPO festgestellt werden, ob das Gestaltungsrecht der Kündigung in der Vergangenheit bestanden hat. Mit einer solchen Klage wäre aber im Fall 1b nichts gewonnen, denn eine Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung ist bereits anhängig, allerdings ohne daß die Frage, ob der Arbeitnehmer durch sein Verhalten gesetzlich begründeten Anlaß zur Aufhebung des Arbeitsverhältnisses gegeben hat, beantwortet würde. In diesen Fällen des beendeten Arbeitsverhältnisses wirkt daher die Entscheidung über die Berechtigung zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses nicht praejudizierend, so daß nichts im Wege steht, ein anderes Gericht als ein solches für Arbeitssachen über die Frage des "begründeten Anlasses zur Auflösung" entscheiden zu lassen^{447a)}. Daher hat der Mietrichter im Fall (1b) selbst zu entscheiden.

Fall (2a)

wurde der Rechtsstreit über die Wirksamkeit der Kündigung vor dem Arbeitsgericht bereits rechtskräftig abgeschlossen, dann steht die Wirksamkeit bzw. Unwirksamkeit der Kündigung zwischen den Parteien rechtskräftig fest. Sollte das Urteil mit Ausführungen über die Frage, ob das Verhalten des Arbeitnehmers gesetzlich begründeten Anlaß zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses gab, begründet sein, dann sind diese, weil nur Gründe, nicht mit in Rechtskraft erwachsen. Aber in entsprechender Anwendung von § 20 S. 4 MSchG binden den Mietrichter die Gründe, denn es kann keinen Unterschied machen, ob die Feststellungen in den arbeitsgerichtlichen Urteilsgründen erst auf Aussetzung des Aufhebungs- oder Räu-

446) BGH v. 15.10.1956, BGHZ 22, S. 43 (46).

447) BGH v. 29.4.1958, BGHZ 27, S. 190 (196).

447a) Vgl. Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 463, Anm. 8

mungsprozesses oder schon vorher getroffen wurden.-
Ging dagegen das bereits rechtskräftige arbeitsgerichtliche Urteil nicht auf die vor dem Mietgericht streitige Frage nach dem Verhalten des Arbeitnehmers ein, dann hat der Mietrichter, weil er den Parteien keine Feststellungsklage über den begründeten Anlaß zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses aufgeben kann - es fehlt an einem feststellbaren Rechtsverhältnis -, die Frage selbst zu entscheiden 447a).

Fall (2b) und (2c)

Hinsichtlich der Fälle (2b) und (2c), bei denen es noch möglich ist, die streitige Rechtsfrage, wenn auch nur impliciter, vor das Arbeitsgericht zu bringen, ist zu prüfen, ob der Mietrichter aussetzen und den Parteien die Klageerhebung vor dem Arbeitsgericht aufgeben kann bzw. muß. Wie sich aus dem Wortlaut des § 20 S. 3 MSchG im Vergleich zu § 148 ZPO ergibt, ist eine Aussetzung auch dann möglich, wenn der andere Rechtsstreit noch nicht anhängig ist⁴⁴⁸⁾.

Im Fall (2b) scheidet ein Aussetzen des Rechtsstreites und ein Beschluß, in dem den Parteien die Prozeßführung vor dem Arbeitsgericht aufgegeben wird, aber dann aus, wenn nur über den Grund, nicht über die Wirksamkeit der Kündigung gestritten wird, weil es dann an einem feststellungsfähigen Rechtsverhältnis i.S. von § 256 ZPO fehlt. Dagegen kann die Prozeßführung aufgegeben werden, wenn auch die Wirksamkeit der Kündigung streitig ist. Das ist jedoch nur sinnvoll, wenn das Verhalten des Arbeitnehmers in Hinblick auf die Auflösung des Arbeitsverhältnisses (mit) ursächlich war oder der Arbeitnehmer vorträgt, dies sei entgegen der Meinung des Arbeitgebers nicht der Fall.

448) s.o. 2b, bb

447a) Vgl. auch Schnorr von Carolsfeld, L.: Arbeitsrecht, S. 463, Anm. 8.

In den Fällen, in denen Arbeitgeber und Arbeitnehmer über die Beendigung des Arbeitsverhältnisses einig sind, vor dem Arbeitsgericht einen Vergleich geschlossen haben oder wo die Auflösung des Arbeitsverhältnisses durch Ablauf der Klagefrist feststeht (Fall 2c), ohne daß über den Grund der Auflösung Einigkeit bestünde, ist für eine Aussetzung und eine Feststellungsklage kein Raum⁴⁴⁹⁾, denn die Frage der Wirksamkeit der Kündigung ist nicht streitig und die ggf. noch streitige Frage über den Anlaß zur Auflösung ist kein selbständig feststellbares Rechtsverhältnis. Der Mietrichter muß daher selbst entscheiden, ob der Arbeitnehmer, der das Arbeitsverhältnis von sich aus gekündigt hat, dem Arbeitgeber, der die Räumung der Werkwohnung verlangt, Grund zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses gegeben hat.

ee) Zusammenfassung

Mit dieser Lösung sind die Bedenken des Bundesarbeitsgericht, die es zu seiner Konstruktion führten, ausgeräumt. Das vom Bundesarbeitsgericht allein für sachkundig erachtete Arbeitsgericht entscheidet auch nach der hier vertretenen Ansicht wegen der Ausdehnung der Bindungswirkung auf die Urteilsgründe, soweit sie sich auch auf den begründeten Anlaß beziehen, in den meisten Fällen für das Amtsgericht verbindlich. Die Gefahr widersprechender Entscheidungen ist nicht gegeben.

449) Ebenso für den Fall der Einigkeit der Parteien über die Beendigung: Bettermann, K.A.: MSchG § 20 Anm. 154; Hans, H.: MSchG § 20 Anm. 4; Nikisch, A.: Arbeitsrecht Bd. I, S. 399; LAG Hamm v. 23.3.1956, AR-Blattei "D". Werkwohnung, Entscheidungen Nr. 2; LG Stuttgart v. 10.5.1960, NJW 1960, 1575 mit zust. Anm. Roquette; LG Braunschweig v. 14.2.1958, ZMR 1959, 237.

Bei vorhergehendem Vergleich vor dem Arbeitsgericht: Bettermann, K.A.: MSchG § 20 Anm. 191; Nikisch, A.: Arbeitsrecht Bd. I, S. 399.

Das Bundesarbeitsgericht legt § 20 MSchG zu sehr unter dem Blickwinkel der Konkurrenz von Mietgericht und Arbeitsgericht aus. § 20 MSchG meint jede "andere Stelle". Wird einem Vorstandsmitglied einer Aktiengesellschaft gekündigt und schwebt nun ein Mietstreit über die überlassene Repräsentationswohnung, so müßte nach Ansicht des Bundesarbeitsgerichts eine Feststellungsklage bei der Kammer für Handelssachen des zuständigen Landgerichts (§§ 5 Abs. 1 Nr. 3 ArbGG, § 95 Nr. 4a GVG) erhoben werden, um über den Kündigungsanlaß zu entscheiden. Hier wäre aber eine Aussetzung des Rechtsstreites zur Klärung der Vorfrage unberechtigt, weil beide Gerichte als Zivilgerichte der Sache gleich nahe stehen und dieselbe Sachkunde besitzen.

Die hier vorgeschlagene Lösung entspricht auch der Forderung der Prozeßökonomie. Der sonst stets erforderliche weitere Prozeß - gleichgültig, ob beim Arbeitsgericht schon ein Prozeß durchgeführt war oder schwebt - wird vermieden. Eine solche Prozeßhäufung von ggf. sogar drei Prozessen, wenn vor dem Mietprozeß ein arbeitsgerichtliches Verfahren bereits rechtskräftig abgeschlossen ist⁴⁵⁰⁾, spricht gegen die Praktikabilität der vom Bundesarbeitsgericht vertretenen Auslegung zu § 20 S. 3 MSchG. Die Praktikabilität ist zwar nur ein Auslegungsargument neben anderen⁴⁵¹⁾, wegen des Hilfs- und Ordnungscharakters des Verfahrensrechts sollten aber Zweckmäßigkeitserwägungen bei prozeßrechtlichen Streitfragen am überzeugendsten sein⁴⁵²⁾. Der § 20 S. 3 und 4 MSchG begründet daher keine ausschließliche

450) Vgl. Bötticher, E.: Anm. zu OLG München v.6.11.1954. In: JZ 1955, 335.

451) Enneccerus-Nipperdey: Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts. 15. Auflage, Tübingen 1959, § 56, III (S.334); Engisch, K.: Einführung in das juristische Denken. 2. Aufl., Stuttgart 1959, S. 77.

452) So Eyermann-Fröhler: Verwaltungsgerichtsordnung. 3. Auflage, München-Berlin 1961. § 121 Anm. II, 5 (RdNr.10c).

Vorfragenkompetenz, sondern er will nur widersprechende Beurteilungen des gleichen Sachverhalts verhüten.

§ 10. Zusammenfassung

I. Zur Typologie der Werkwohnungen

In § 2 IV dieser Arbeit wurde der Sinn einer Typologie der Werkwohnungen in einem Doppelten gesehen: Für die Auslegung und Ergänzung gesetzlicher Vorschriften in Anwendung auf die Werkwohnung sollten tatsächliche Anhaltspunkte gegeben werden, zum anderen sollten die Ordnungselemente aufgezeigt werden, die der Gesetzgeber zur Erzielung sachgerechter Lösungen bei der Kodifizierung zu beachten hat. Abschließend ist zusammenzustellen, inwieweit sich die gewählte Gruppierung der Werkwohnungsarten in Hinblick auf dieses zweifache Ziel als sinnvoll und unterscheidungskräftig erwiesen hat.

1. Die rechtliche Behandlung der Arbeits- und Lohnwohnung war im Ergebnis bei den Fragen übereinstimmend, bei denen die Wohnungsüberlassung in ihrer Eigenschaft als Entgelt für die Arbeitsleistung im Blickpunkt stand⁴⁵³⁾, dagegen ergaben sich immer dann abweichende Ergebnisse, wenn es auf die arbeitstechnische Verknüpfung und funktionale Zu-

453) So bei § 4 I, 3 dieser Arbeit (Zur Frage des Naturallohnes); § 4 I, 4 (Beteiligung der Ehefrau am Vertrag); § 4 I, 6 (Tarifvertrag hinsichtlich der Arbeits- und Lohnwohnungen); § 4 III, 1 (keine Wohlfahrtseinrichtung i.S. des § 56 Abs. 1 Buchst. e BetrVG); § 5 I (Zeitpunkt der Gewährung der Wohnung); § 5 II, 2a (keine Abgeltung in bar); § 5 II, 2 b (beim Gesetz zur Verbesserung der wirtschaftlichen Sicherung der Arbeiter im Krankheitsfall und beim Mutterschutzgesetz); § 5 IV (Aussperrung und Streik); § 6 I, 2 (Verzug); § 6 II, 2 (Minderwert der Wohnung); § 6 IV (Vermieterpfandrecht); § 7 I (Zurückbehaltungsrecht); § 8 I, 4 (Beendigungsgründe: Pensionierung, Unternehmerwechsel, Verkauf des Grundstücks, auf dem sich die Werkwohnung befindet).

ordnung der Wohnungsüberlassung zur Arbeitsleistung besonders ankam⁴⁵⁴). Diese letztere Überlegung war es auch, die bei den Fragen, bei der die mietrechtliche und die arbeitsrechtliche Regelung differierten, ohne daß es unmittelbar um das Entgelt oder um die Arbeitsleistung ging⁴⁵⁵), die Arbeitswohnung den arbeitsrechtlichen Vorschriften folgen ließ, während bei der Lohnwohnung in Konkurrenzfällen sich die im Einzelfall in Hinsicht auf das gesamte Rechtsverhältnis stärkere Vorschrift durchsetzte.

2. Von diesen beiden Werkwohnungsarten unterschied sich hinwiederum deutlich das Rechtsverhältnis mit Überlassung einer Vorzugswohnung. Leistungsstörungen hinsichtlich der Überlassung der Vorzugswohnung berührten die Arbeitsverpflichtung nicht. Arbeitsleistung und Wohnungsüberlassung folgten vielmehr jeweils für sich dem Arbeitsrecht bzw. dem Mietrecht. Lediglich bei der Beendigung des Arbeitsverhältnisses zeigte sich die Abhängigkeit der Wohnungsüberlassung entsprechend ihrer Eigenschaft als betriebssoziale Vergünstigung.

Die gewählte Typisierung erwies sich damit als unterscheidungskräftig, wodurch sich bei der Entscheidung vieler Probleme Hinweise auf die Interessenlage ergaben.

Das zweite mit der Typisierung erstrebte Ziel, nämlich dem Gesetzgeber durch die Erkenntnis der sachlogischen Strukturkenntnisse der Vorgegebenheiten des Rechts zu vermitteln, hat sich nach den Ergebnissen (vgl. §§ 4 - 9) nicht als s

454) So bei § 4 I, 1 (§ 24 des I.WoBauG); § 4 I, 5 (Bewertung der Arbeitswohnung bei der Lohnsteuer); § 4 II (Form des Vertrages); § 5 II, 2 a und b (Austausch der Wohnung bei längeren Unterbrechungen); § 5 II, 2a (§ 3 Arbeitsplatzschutzgesetz und § 4 Eignungsübungsgesetz); § 6 I, 1 (Unmöglichkeit der Wohnungsgewährung); § 6 I, 3 (Schadensersatz bei Mängeln an der Werkwohnung); § 6 III (Vermieterpfandrecht); § 7 II (Ehescheidung); § 8 I, 1 und 2 (Beendigung bei mietrechtlichen Tatbeständen); § 8 III (Vollstreckungsschutz); § 9 I (Rechtsweg in den weißen Kreisen).

455) Z.B. bei der Frage nach der Form des Vertrages.

entbehrlich erwiesen. Bisher ist nur in Einzelfällen die Unterschiedlichkeit der Werkwohnungsarten und auch dort nur teilweise erkannt worden, nämlich in § 30 Abs. 4 S. 2 WBewG und in § 565c S. 1 Nr. 2 BGB n.F. In den anderen Fällen, denen keine typologische Differenzierung zugrundelag, ergaben sich häufig Schwierigkeiten, die im Wege der Interpretation der anzuwendenden Norm oder im Wege der Auslegung der getroffenen Vereinbarungen oft nur mit Mühe überbrückt werden konnten. Es ist daher dem Gesetzgeber zu empfehlen, bei künftigen die Werkwohnungen betreffenden Vorschriften die Arten der Werkwohnung stärker als bisher differenzierend zu berücksichtigen.

II. Ergebnisse der Arbeit in Leitsätzen

1. Arbeitswohnung

- a) Die Arbeitswohnung (Hausmeisterwohnung u.ä.) ist aus arbeitstechnischen Gründen in den Arbeitsvollzug eingegliedert. Die Wohnung hat insoweit die Eigenschaft eines Arbeitsgerätes. Die Überlassung einer Arbeitswohnung ist daher, selbst wenn ihre Überlassung auch Entgelt für die Arbeitsleistung ist oder zu besonders günstigen Bedingungen überlassen wird, durch diese eigentümliche Verknüpfung von Wohnungsüberlassung und Arbeitsleistung gekennzeichnet.
- b) Die Überlassung dieser Wohnung und die Vereinbarung hinsichtlich der Arbeitsleistung geschieht in einem Vertrag. Diese vertragliche Vereinbarung ist sowohl unter die Tatbestände des Mietrechts wie des Arbeitsrechts subsumierbar, kann jedoch nur dem Arbeitsrecht typologisch zugeordnet werden.
- c) Auf den Vertrag mit Überlassung einer Arbeitswohnung ist nur das Arbeitsrecht anzuwenden, das Mietrecht kann wegen fehlender Rechtsähnlichkeit auch nicht analog

herangezogen werden. Wegen der besonderen Natur des Naturallohnes kann jedoch eine Modifizierung des Arbeitsrechts geboten sein. Diese Grundsätze können nur durch zwingende gesetzliche Regelungen, die aus rechtspolitischen Gründen die Systematik des Privatrechts durchbrechen, wie das Mieterschutzrecht oder das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz, abgeändert werden.

2. Lohnwohnung

- a) Die Überlassung der Lohnwohnung ist Entgelt für die Arbeitsleistung.
- b) Der Vertrag mit Überlassung einer Lohnwohnung kann unter das Mietrecht wie das Arbeitsrecht subsumiert werden und beiden Verträgen auch typologisch zugeordnet werden. Es handelt sich um einen gemischten Vertrag.
- c) Auf dieses Rechtsverhältnis sind die Vorschriften beider Typen anzuwenden und zwar hinsichtlich jeder Leistung die Vorschriften des entsprechenden Typus. Im Kollisionsfall ist jeweils zwischen beiden Rechtsfolgen abzuwägen, wobei insbesondere die verschiedene Wertigkeit der miteinander verknüpften Verträge zu berücksichtigen ist; es gebührt also nicht stets dem Arbeitsrecht der Vorrang, denn auch das Mietrecht hat weitgehend Schutzcharakter. Hinsichtlich der systemdurchbrechenden Gedanken der Wohnungszwangswirtschaft vgl. oben 1 c.

3. Vorzugswohnung

- a) Diese Werkwohnung wird weder als Lohn noch als Arbeitsgerät überlassen, sie ist vielmehr eine betriebssoziale Vergünstigung, die dem Arbeitnehmer wegen seiner Be-

triebszugehörigkeit als besonderer Vorzug eingeräumt wird.

- b) Rechtlich handelt es sich um eine Vertragsverbindung, bei welcher der Mietvertrag der dienende Vertrag und der Arbeitsvertrag der herrschende Vertrag ist.
- c) Jeder der beiden miteinander verbundenen Verträge folgt den Vorschriften seines Typus; nur soweit die Abhängigkeit vereinbart ist, und das ist bei dem Vertrag mit Überlassung einer Vorzugswohnung in der Regel hinsichtlich der Beendigung des Arbeitsverhältnisses als auslösendes Ereignis der Fall, kommt auf Grund des Zusammenhanges der gesamte Vertrag in Wegfall. Hinsichtlich der Durchbrechung dieses Grundsatzes vgl. oben 1 c.

L e b e n s l a u f

Am 8. Dezember 1935 wurde ich als Sohn des Regierungsdirektors Dr. Alois Fuchs und seiner Ehefrau Magda, geb. Klutke, in Bremen geboren.

Die Volksschule besuchte ich in Magdeburg, Hadmersleben/Kreis Oschersleben und in Oldenburg/Old., die höhere Schule ebenfalls in Oldenburg/Old., dann in Königshofen/Grabfeld und ab 1949 in Nürnberg.

Nach der Reifeprüfung am Melanchthon-Gymnasium in Nürnberg im Juli 1956 studierte ich in Erlangen und Kiel Rechtswissenschaft und ab dem Wintersemester 1959/60 auch Wirtschaftswissenschaft. Im Frühjahr 1960 legte ich die 1. juristische Staatsprüfung ab und begann am 1. Oktober 1960 in Nürnberg mit dem Vorbereitungsdienst für die 2. juristische Staatsprüfung. Gleichzeitig studierte ich an der wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Fakultät der Universität Erlangen-Nürnberg Betriebswirtschaft. Im Herbst 1962 legte ich die kaufmännische Diplomprüfung ab. Nach Ableistung der vorgeschriebenen Referendarzeit bestand ich am 13. April 1965 das Assessorexamen.

Vom 1. Mai 1962 bis 30. Juni 1965 war ich am Seminar für öffentliches Recht der wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Fakultät der Universität Erlangen-Nürnberg zunächst als wissenschaftliche Hilfskraft, ab April 1964 als Verwalter einer wissenschaftlichen Assistentenstelle tätig.

Seit 16. Juli 1965 bin ich an der Industrie- und Handelskammer in Nürnberg angestellt.

Offsetdruck + Fotodruck

Josef Hogl

8520 Erlangen, Brüxerstraße 9, (Nähe Röthelheimbad,) Tel. 15336

Offsetdruck + Fotodruck

- J. Hegl, Erlangen, Brüxer Straße 9, (Nähe Röthelheimbad) Telefon 15336 -